



Immobilier : quelle reprise en 2010 ?

MeilleursAgents.com fait le bilan 2009 du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France pour en comprendre les lignes de force et tenter d'en prévoir l'évolution en 2010



Paris le 25 janvier 2010. MeilleursAgents.com tire le bilan de l'année 2009 sur le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France. « 2009 n'a été ni une catastrophe, ni une année de reprise pour le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France. Paris a connu une progression plus favorable que la banlieue. La discrimination est de retour sur le marché : les appartements et maisons de qualité trouvent preneurs à des tarifs relativement élevés alors que les biens de moindre qualité voient leurs prix toujours chahutés. Sauf remontée sensible des taux d'intérêts, le marché de l'immobilier en Ile-de-France devrait poursuivre en 2010 une reprise prudente des volumes sans grandes variations de prix » analyse Sébastien de Lafond, Président et co-fondateur

de MeilleursAgents.com.

Les volumes ont-ils vraiment baissé en 2009 ?

A Paris et en Ile-de-France, le nombre de transactions a commencé à diminuer dès le dernier trimestre de 2007. La baisse s'est poursuivie tout au long de 2008, puis jusqu'au deuxième trimestre 2009. Au creux de la crise, entre septembre 2008 et mars 2009, les volumes de transactions étaient 40% inférieurs aux mêmes trimestres de la période 2002-2007. Puis le nombre de ventes a recommencé à augmenter à partir du printemps 2009, jusqu'à la fin de l'année. 2009 se solde par un recul de 20% du nombre de ventes, comparé à 2008, mais la tendance des six derniers mois est assez nettement à la reprise de l'activité.

Dans la deuxième moitié de 2009, le marché a donc progressé en volume en particulier sur les petites surfaces (studio et 2 pièces) qui ont attiré les primo-accédants dopés par des taux d'intérêts historiquement bas et des investisseurs en mal de placements sûrs. En 2009, la pierre a retrouvé son statut de valeur refuge.

Si la demande ne s'est pas démentie voire renforcée ces derniers mois, l'offre de biens reste globalement faible. Beaucoup de vendeurs potentiels, surtout s'ils détiennent des actifs de qualité et qu'ils ne sont pas pressés, ont continué jusqu'ici à reporter la mise sur le marché. La stabilisation voire la remontée des prix sur plusieurs trimestres pourrait les rassurer et venir à bout de leur attentisme.

Petites et grandes surfaces

Les grandes surfaces (appartements familiaux de 3 pièces et plus, maisons ...) ont vu leur part décliner en volume jusqu'à l'automne 2009. Durant les 9 premiers mois de l'année, ces surfaces représentaient moins de 40% des transactions. Elles ont retrouvé au quatrième trimestre une part plus conforme à la normale avec 46% des transactions.

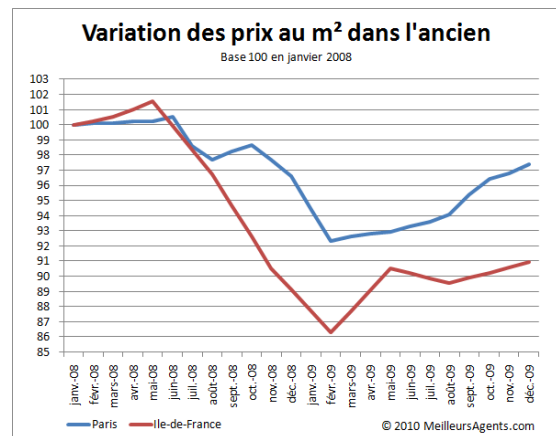
Cette baisse de régime témoigne du blocage du cœur du marché. Sauf impératifs familiaux, professionnels ou autres, les propriétaires de moyennes et grandes surfaces ont préféré majoritairement conserver leurs biens plutôt que d'enregistrer une moins value, même virtuelle par rapport au plus haut de 2007. Ce marché s'est alors bloqué empêchant toute progression du marché global en volume. L'ébauche d'embellie du climat économique en fin d'année n'a que partiellement débloqué la situation des vendeurs qui pouvaient de moins en moins retarder leurs projets.



Découplage Paris - banlieue

Un des événements marquants du marché immobilier en Ile-de-France en 2009, est le découplage de Paris intra muros et des départements franciliens.

- A Paris, les prix ont baissé sans interruption de juin 2008 à mars 2009 (-8% au total). Ils ont augmenté de 4% d'avril à décembre 2009. **Au total, la baisse moyenne n'aura donc été que de 2 à 3%.**
- En banlieue, la baisse des prix a commencé dès mars 2008 soit 3 mois avant celle de Paris. Cette phase de baisse ne s'est terminée qu'en mai 2009. Au total, les prix moyens ont diminué de 15% avant de remonter de 4%. **Au total les prix en Ile-de-France ont baissé de 11% depuis mars 2008.**



Des situations contrastées, le retour de la discrimination

Les moyennes cachent des situations contrastées. Sur un marché tendu, les bons produits (bien situés, en bon état et proposés au bon prix) trouvent toujours preneurs. En revanche, les deuxième ou troisième choix (environnement géographique, état général, transports, charges de l'immeuble...) restent longtemps à la vente en se dépréciant au fil du temps. Les prix moyens témoignent de la bonne tenue des bons produits compensée par la chute des moins bons. **Les acheteurs peuvent à nouveau être exigeants : la discrimination est de retour.**

Dans la même logique, les départements d'Ile-de-France ne connaissent pas tous la même évolution. Ainsi, le marché des Hauts de Seine suit la même progression que Paris alors que ceux des autres départements de banlieue connaissent une progression bien moins dynamique que la capitale.

Que prévoir pour 2010 ?

En 2010, le marché devrait poursuivre la reprise constatée fin 2009, mais, souhaitons-le, à un rythme soutenable. Le premier écueil serait celui d'une remontée trop rapide des prix. En effet, nous pensons que le marché avait besoin de purger une partie de ses gains de la période 1998-2007. Cela a été le cas en banlieue (-11% par rapport au plus haut) mais beaucoup moins à Paris (-2%) qui se distingue comme un marché à part. Ce dont le marché a besoin, d'après MeilleursAgents.com, est d'une stabilité des taux d'intérêt autour de 4% et d'un retour de la confiance chez les vendeurs. Cela permettrait de fluidifier le marché et d'augmenter les volumes de transaction sans surchauffe des prix. Le scénario idéal verrait des prix globalement stables (-5 à +5%) et un nombre de transactions en augmentation sensible (+20%). Une remontée rapide des taux ou une dégradation brutale de la situation macro-économique pourrait contrarier ce scénario, mais ces hypothèses ne semblent aujourd'hui pas les plus probables.

En conclusion, 2009 n'a été ni l'année de la débâcle, ni l'année d'une forte reprise. Les résultats de 2010 dépendront avant tout des conditions économiques générales et principalement de l'évolution des taux d'intérêt.

30,000 estimations par mois, MeilleursAgents.com bat tous les records

Lancé fin septembre 2008, MeilleursAgents.com a vu sa position se renforcer considérablement sur le marché avec l'extension de sa couverture à l'ensemble de l'Ile-de-France. Avec plus de 300,000 visiteurs uniques et 30,000 estimations personnalisées chaque mois, MeilleursAgents.com est devenu la destination privilégiée d'une majorité d'acheteurs et de vendeurs de biens immobiliers à Paris et en Ile-de-France. Avec 270 agences référencées, le nombre de biens dont la vente a été confiée à MeilleursAgents.com et ses agences partenaires est conforme aux prévisions et poursuit sa forte croissance.



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 à Paris et 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 et francilien 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 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

Annexes :

