



Coup de froid sur l'immobilier francilien en janvier 2010

14^{ème} baromètre mensuel temps réel MeilleursAgents.com



- Une sortie de crise mouvementée et fragile
 - Baisse de -0,35% des prix au m² à Paris
 - Hausse de 0,6% du prix au m² en banlieue avec d'importantes disparités entre les départements
- A Paris : poursuite de la hausse sur les grandes surfaces mais baisse sensible des prix sur les petites surfaces
- Pénurie de biens mis en vente
- Un marché toujours fébrile

Paris le 22 février 2010. MeilleursAgents.com publie la 14^{ème} édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris et en Ile-de-France.

« *Le marché immobilier bouge vite. L'ébauche de reprise à laquelle nous avons assisté fin 2009 est aujourd'hui contrariée sur le marché parisien. L'Ile-de-France vit des situations contrastées. Certains départements connaissent toujours une hausse modérée quand d'autres marquent clairement le pas. Le baromètre MeilleursAgents.com reflète ces évolutions en prenant immédiatement en compte les prix des promesses de ventes signées par nos 300 agences partenaires en janvier 2010,* » commente Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents.com. « *Sur ce marché compliqué, changeant et encore trop souvent opaque, les particuliers ont besoin de repères et de confiance. C'est l'objectif de MeilleursAgents.com : offrir la solution de vente la plus transparente pour redonner le pouvoir aux particuliers.* »

La situation parisienne

A Paris, les petites surfaces (studio et 2 pièces) voient leurs prix au m² baisser de 1,5% en un mois. Au total, la baisse est de 3% depuis le 1er décembre. Inversement, les grandes surfaces (3 pièces et plus) voient leurs prix augmenter en moyenne de 1% en janvier soit 2% au total depuis début décembre.

Ce décrochage des prix des petites surfaces nous rappelle la fragilité de la reprise annoncée. En effet, ce sont les petites surfaces qui ont alimenté l'essentiel du dynamisme relatif du marché en 2009. Echaudés par des placements hasardeux, investisseurs et épargnants se sont retournés vers la pierre, valeur refuge par excellence. Bon nombre de studios et de petits appartements ont ainsi été « préemptés » au détriment des primo-accédants, poussant les prix à la hausse à partir d'avril 2009. Depuis décembre 2009, nous assistons à la fin de cette tendance. En conséquence, le marché des petites surfaces est aujourd'hui morose tant en volume qu'en valeur.

En ce qui concerne les grandes surfaces parisiennes, la hausse des prix de ces dernières semaines nous semble principalement due à la pénurie de biens mis en vente. La part de marché des grandes surfaces a en effet baissé d'un tiers par rapport aux périodes fastes de 2002 ou 2007.

Ile-de-France terres de contrastes

Dans les départements d'Ile-de-France, le prix du m² a progressé en moyenne de 0,6% en janvier 2010 par rapport à décembre 2009. L'Ile-de-France poursuit donc le mouvement de reprise des prix



démarré dès mars 2009. Cependant, les volumes de transactions restent encore très faibles et la moyenne cache d'importantes disparités. Ainsi le prix du m² dans les Yvelines a progressé de 1,3% en janvier (+3,5% en 3 mois) alors que dans le Val de Marne (94) les prix ont baissé de 0,9% en janvier (-2,5% en 3 mois).

Un marché encore convalescent

Le climat économique récent a douché la confiance prudente de la fin 2009.

La croissance du PIB français a été supérieure aux attentes au dernier trimestre 2009 (+0,6%) mettant fin, au moins techniquement, à la récession économique. Les conditions de financement immobilier restent excellentes (taux inférieurs à 3,7% à 20 ans, appétit des banques pour des risques raisonnables). Mais plusieurs éléments sont venus contrarier l'optimisme qui commençait à réapparaître sur le marché immobilier. Les inquiétudes sur l'avenir de la devise européenne et la situation financière de plusieurs états européens, la chute des principaux indices boursiers et les incertitudes sur le traitement de nombreux chômeurs arrivant en fin de droits, ont probablement entamé la confiance des acheteurs comme des vendeurs.

L'attentisme des propriétaires qui repoussent encore leur vente et la frilosité des acheteurs qui se disent que le marché pourrait à nouveau baisser, concourent à l'essoufflement constaté sur le marché en janvier 2010.

Sans tirer de conclusions hâtives à partir de l'évolution de ces deux derniers mois, il apparaît clairement que la reprise est toujours fragile. Cette fragilité est cohérente avec notre scénario d'évolution des prix immobiliers en 2010 qui oscille entre une baisse de -5% et une hausse de +5%. Plus que jamais, vendeurs et acheteurs doivent être informés et conseillés professionnellement.

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 300 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