



Immobilier : Baisse généralisée des prix en Île-de-France



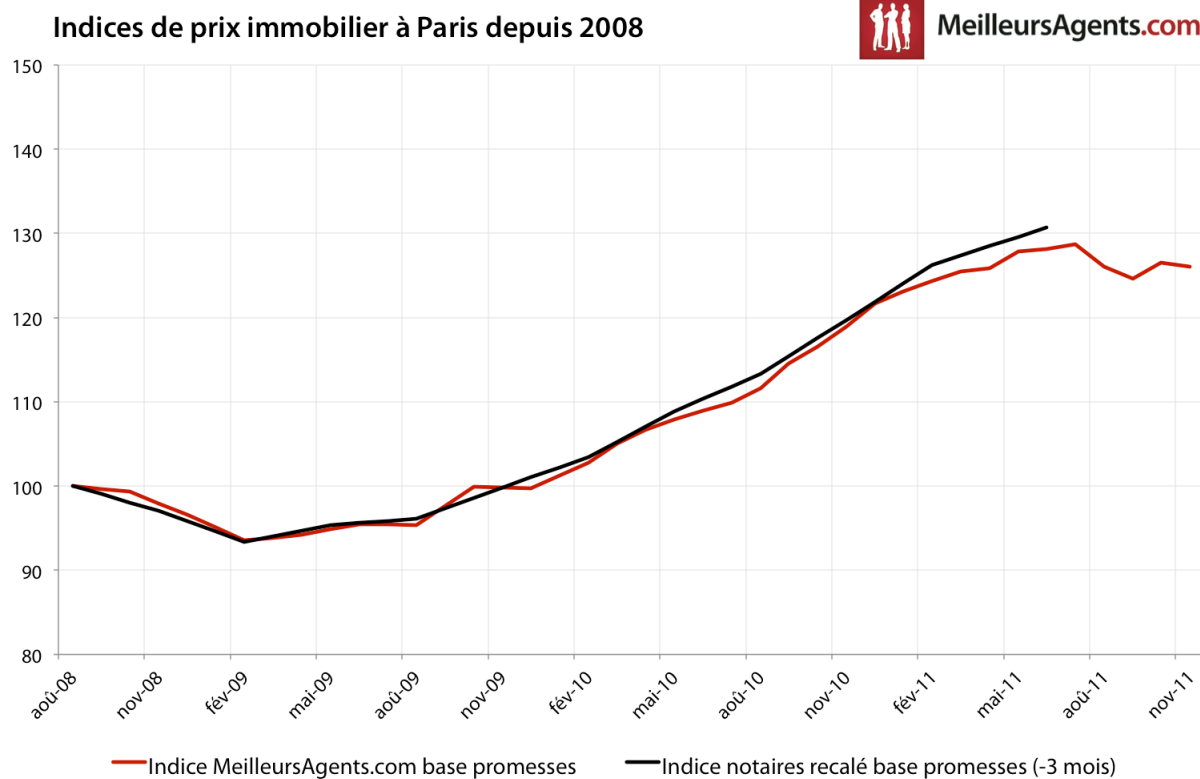
- Après la hausse surprise d'octobre, le prix moyen du m² a baissé de 0,4% à Paris en novembre.
- Les prix parisiens sont 2,5% en deçà du plus haut de juin 2011.
- Les départements de banlieue sont orientés à la baisse : -1% en novembre dans la petite couronne et -1,5% en grande couronne.
- Les délais de vente sont partout multipliés par deux.
- A Paris comme en banlieue, 2012 s'annonce sous le signe d'une baisse des prix progressive dans un marché ralenti.

Paris le 21 décembre 2011. MeilleursAgents.com publie la 33^{ème} édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris et en Île-de-France.

« En novembre, les prix parisiens ont repris le chemin de la baisse amorcée en juillet. Le sursaut d'octobre (+1,5%) était bien un phénomène temporaire lié à la mise sur le marché de petites surfaces dans les meilleurs quartiers de la capitale pour échapper au durcissement de la taxation des plus-values. Les prix ont baissé de plus de 1% sur les grands appartements (3 pièces et plus) alors que ceux des petites surfaces (studios et 2 pièces) résistent encore (+0,2%). Des particuliers principalement français inquiets des aléas des marchés financiers et des perspectives économiques continuent de se tourner vers la pierre. Les biens de bonne qualité d'une valeur inférieure à 350 000 € situés dans le centre de Paris se vendent toujours rapidement et cher.

En cette fin d'année, le marché parisien est beaucoup moins flamboyant qu'au printemps. Le délai de vente moyen est maintenant de 45 jours, soit plus du double d'il y a un an, et de nombreux appartements de qualité standard mais proposés 10 à 15% trop chers ne se vendent pas. Paris est maintenant encerclé par une banlieue où les prix baissent et où les acheteurs sont beaucoup moins nombreux et moins pressés. Historiquement, la capitale est la première à donner le signal de la hausse (comme au printemps 2009) et la dernière à afficher une baisse (comme en septembre 2008).

L'atterrissage des prix parisiens a, d'après nous, déjà commencé. Pour 2012, il est difficile d'envisager un quelconque scénario haussier. Mais le climat d'incertitude généralisé nourrit une forte demande pour la pierre-valeur refuge. Cela écarte pour le moment, sauf remontée des taux, tout scénario de baisse importante et rapide des prix à Paris » explique Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents.com.



La situation à Paris et en banlieue

Après l'épisode baissier de cet été, les prix parisiens ont à nouveau cédé 0,4% en novembre. L'année 2011 devrait donc se solder par une hausse relativement modérée des prix à Paris. Ils n'ont augmenté « que » de +5% depuis le 1er janvier 2011 et de +6% sur 12 mois. Nous sommes très loin des +20% enregistrés sur la période de juin 2010 à juin 2011. Nos chiffres, basés sur les dernières promesses de vente, seront certainement confirmés par les notaires dans le courant de l'année 2012 (voir graphique "Indices des prix immobiliers à Paris depuis 2008").

La plupart des transactions (63%) portent sur des petites surfaces (- de 3 pièces) d'une valeur généralement inférieure à 350 000€. De nombreux épargnants sont en effet à la recherche de placements sûrs pour protéger leur capital à défaut d'en obtenir un rendement élevé. À ce titre, les importants retraits des contrats d'assurance-vie en octobre et novembre semblent illustrer la défiance pour toute forme d'investissement financier qui contraste avec la pierre, considérée comme plus sûre.

En dehors de ces investissements de refuge, le marché immobilier parisien reste réservé aux secundo-accédants qui vendent cher et achètent cher. Mais les transactions deviennent globalement plus difficiles et la surévaluation ne pardonne plus. Les délais de vente s'allongent, les stocks de biens à vendre augmentent significativement, particulièrement pour les biens médiocres d'une valeur supérieure à 500 000 € et proposés trop chers.

En petite couronne (92, 93, 94) les prix ont baissé de -0,5% en novembre et de -4,4% depuis le 1er janvier 2011. En grande couronne, la baisse est plus marquée (-1,5% en novembre et -7,5% depuis le début de l'année).

Dans un environnement difficile, les prix resteront orientés à la baisse

Si l'environnement économique est incertain et inquiétant, rien ne permet de prévoir une chute brutale des prix. Les difficultés de la zone euro ne sont pas réglées et la France va probablement connaître une période de récession. Le calendrier électoral provoque un certain attentisme des acheteurs et des vendeurs, une situation qui pourrait durer pendant tout le premier semestre 2012. Pour autant, le marché immobilier à Paris devrait garder une certaine dynamique avec des prix en baisse plus limitée que dans le reste de l'Île-de-France.



En effet, la baisse récente du taux directeur de la BCE permet aux banques de continuer à offrir des crédits avec de faibles taux d'intérêt tout en restaurant leurs marges. Il est ainsi possible aujourd'hui d'emprunter pour 15 ou 20 ans à des taux de 4,02 à 4,26%. Cependant, les acheteurs solvables qui peuvent bénéficier de ces prêts sont rares. Ils se savent en position de force et prennent leur temps à la recherche de bonnes affaires.

Le PTZ+ vit ses dernières semaines dans l'ancien. Près de 40% des acheteurs en ont bénéficié en grande couronne et dans les zones les moins chères de la proche banlieue là où les prix sont restés inférieurs à 4 000€ / m². L'arrêt du PTZ+ dans l'ancien va certainement accélérer la baisse des prix dans ces zones en 2012.

Enfin, beaucoup de vendeurs n'ont pas encore intégré la réalité du marché et continuent à croire que les prix sont toujours en hausse. Leurs prix de mise en vente sont souvent trop élevés et les délais de vente ont été multipliés par deux. Alors qu'au printemps 2011, il fallait en moyenne 20 jours pour trouver un acquéreur, il faut aujourd'hui compter 6 semaines voire plus à Paris. La tendance est identique en banlieue. Le délai de vente moyen est passé de 40 à 80 jours. Dans ces conditions, le stock de biens à vendre est en forte croissance sur un marché francilien en fort ralentissement.

A PROPOS DE MEILLEURSAGENTS.COM

MeilleursAgents.com est une solution de vente et d'achat immobilière novatrice dédiée aux particuliers. MeilleursAgents.com sélectionne les meilleures agences immobilières et offre aux propriétaires de biens résidentiels un niveau incomparable d'informations sur la valeur de leur bien et les moyens de le vendre dans les meilleures conditions de prix et de délai.

Le mandat co-exclusif MeilleursAgents.com organise la concurrence entre les deux meilleures agences du quartier pour trouver rapidement un acquéreur et optimiser la transaction. Une commission de 4% TTC(*) couvre l'ensemble des prestations, la rémunération de MeilleursAgents.com et des deux agences mandatées.

Moins de trois ans après sa création à Paris, MeilleursAgents.com est devenu la référence des outils d'estimation en ligne de biens immobiliers résidentiels. En révolutionnant les pratiques commerciales pour redonner le pouvoir aux particuliers, MeilleursAgents.com bouscule le marché et aide de nombreux propriétaires à vendre leurs biens rapidement et dans les meilleurs délais avec l'aide de plus de 450 agences immobilières sélectionnées pour leurs excellentes performances.

Site web : <http://www.meilleursagents.com>

(*) Avec un minimum de 10 000 € TTC pour les ventes inférieures à 250 000 €.

A PROPOS DU BAROMÈTRE MEILLEURSAGENTS.COM

Chaque mois, MeilleursAgents.com publie son baromètre de l'immobilier résidentiel à Paris et en Île-de-France. Ces analyses reposent sur l'ensemble des transactions (promesses de vente signées après expiration du délai légal de rétractation de 7 jours) réalisées par plus de 400 agences MeilleursAgents.com et enregistrées en temps réel. Ces données récentes sont mises en perspective avec les statistiques historiques du marché sous la responsabilité de 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). Les chiffres mensuels permettent d'analyser précisément les différents marchés locaux et de donner aux vendeurs comme aux acheteurs des conseils pratiques et efficaces. Chaque trimestre, les experts MeilleursAgents.com approfondissent l'analyse et publient leurs conclusions et visions du marché à terme.

Contacts Presse : Agence RUMEUR PUBLIQUE

Hélène Laroche | helene@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 15

Laura Sergeant | laura@rumeurpublique.fr | 01 55 74 52 35