

**Le prix du m² à Paris a chuté de 7,1% au premier trimestre 2009
selon le baromètre MeilleursAgents.com réalisé en temps réel.
La baisse des prix va redynamiser le marché.**



- Le prix moyen du m² a baissé de 2,54% en mars 2009
- Le m² parisien a perdu en moyenne 460 € (-7,1%) du 1^{er} janvier au 31 mars 2009
- Les arrondissements les plus peuplés de la rive droite baissent deux fois plus que les quartiers huppés de la rive gauche
- Les prix proposés restent souvent excessifs par rapport aux prix réels du marché ce qui allonge les durées de commercialisation et oblige les vendeurs à consentir des rabais importants

Paris le 16 avril 2009.

Le reflux des prix se poursuit à Paris.

Selon la sixième édition du baromètre MeilleursAgents.com, premier courtier en agences immobilières, le prix moyen du m² à Paris s'établit à 6.016 euros en mars 2009 contre 6.173 euros pour le mois de février 2009, affichant une baisse de -2,54%. Sur l'ensemble du premier trimestre, la baisse est de 7,1%. En moyenne, le m² parisien est donc 460 € moins cher qu'il y a trois mois. Ces chiffres sont calculés en temps réel sur la base des promesses de vente signées par les 150 agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.com.

La rive droite est la plus touchée

Au cours du 1^{er} trimestre, les « grands » arrondissements de la rive droite ont connu les baisses les plus marquées. Les prix ont ainsi chuté de 8% dans le 17^{ème} arrondissement, de 7,9% dans le 20^{ème}, 7,8% dans le 16^{ème}, 7,6% dans les 18 et 19^{ème} et de 7,3% dans le 12^{ème}. Les arrondissements qui ont le mieux résisté sont de plus petits marchés situés majoritairement rive gauche. Le 6^{ème} arrondissement limite la baisse à 2,8%, suivi des 5^{ème} (-2,9%), 2^{ème} (-3,7%) et 7^{ème} (-4,3%) arrondissements.

Baromètre MeilleursAgents.com des prix immobiliers dans le résidentiel ancien à Paris en mars 2009

Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} jan. 09 au 31 mar. 09)	Arr.	Prix / m ²	Variation sur 3 mois (1 ^{er} jan. 09 au 31 mar. 09)
Paris 1^{er}	7.783 € / m ²	↓ -6,5%	Paris 11^e	5.685 € / m ²	↓ -6%
Paris 2^e	6.524 € / m ²	↓ -3,7%	Paris 12^e	5.581 € / m ²	↓ -7,3%
Paris 3^e	6.993 € / m ²	↓ -6,6%	Paris 13^e	5.661 € / m ²	↓ -6%
Paris 4^e	8.208 € / m ²	↓ -7,2%	Paris 14^e	6.234 € / m ²	↓ -4,4%
Paris 5^e	8.346 € / m ²	↓ -3%	Paris 15^e	6.356 € / m ²	↓ -6,6%
Paris 6^e	9.722 € / m ²	↓ -2,8%	Paris 16^e	7.068 € / m ²	↓ -7,8%
Paris 7^e	8.917 € / m ²	↓ -4,3%	Paris 17^e	6.466 € / m ²	↓ -8%

Paris 8^e	7.444 €/ m ²	↓ -6,4%	Paris 18^e	5.241 €/ m ²	↓ -7,6%
Paris 9^e	6.163 €/ m ²	↓ -7,2%	Paris 19^e	4.643 €/ m ²	↓ -7,6%
Paris 10^e	5.244 €/ m ²	↓ -5%	Paris 20^e	4.805 €/ m ²	↓ -7,9%

L'analyse de MeilleursAgents.com

La chute des prix enregistrée depuis le début de l'année est donc très substantielle. Comment l'analyser par rapport aux prévisions publiées la semaine dernière par la Chambre des Notaires de Paris Ile de France ? Pourquoi tant d'observateurs continuent d'affirmer que la baisse des prix parisiens est encore très modérée et n'affecte pas tous les quartiers ?

Bien que les notaires envisagent un recul des prix de l'ordre de 5% en 2009, le baromètre MeilleursAgents.com indique déjà un repli de plus de 7% dès le premier trimestre. La correction serait-elle terminée ? **Nous ne le pensons pas et confirmons notre hypothèse d'une chute de l'ordre de 15% en 2009.**

Deux raisons majeures nous paraissent justifier un scénario plus pessimiste que les notaires :

1. L'environnement économique continue de se détériorer. Les prix ne peuvent pas monter en période de croissance négative et de forte hausse du chômage.
2. Les volumes de transactions sont actuellement 30 à 40% inférieurs aux années précédentes. C'est a priori un signe que la baisse des prix n'est pas terminée.

Pourquoi de nombreux observateurs parlent-ils encore aujourd'hui de baisse modérée, de stabilisation, voire de quartiers épargnés par la baisse ? Nous y voyons deux raisons principales :

1. Un décalage des informations dans le temps

Les notaires ont communiqué une baisse des prix de 1,9% à Paris au 4^{ème} trimestre 2008. Ce chiffre, comme l'ensemble des données historiques communiquées par les notaires, est le plus fiable disponible car il repose sur la quasi-totalité des ventes. Mais il reflète les prix de marché formés au 3^{ème} trimestre 2008 lors de la signature des promesses de vente. La baisse était encore modérée et n'affectait pas tous les quartiers de la capitale. Six mois plus tard, comme le reflète notre baromètre, la situation a changé, la baisse est forte et générale.

2. Un décalage entre les prix affichés et le prix réel des ventes

Les prix affichés dans les annonces, sur les sites Internet spécialisés ou dans les vitrines des agences ne semblent pas avoir baissé dans les proportions que nous constatons. C'est vrai et c'est même le fond du problème. Les attentes des vendeurs sont encore en décalage avec la réalité du marché. Conséquence : les délais de vente s'allongent à 150 jours et les vendeurs consentent des rabais moyens de 14 % ! (source FNAIM sur l'ensemble du marché français).

La situation est-elle pour autant catastrophique et quel comportement doit-on recommander aux vendeurs et aux acheteurs d'immobilier parisien ?

La forte chute des prix au premier trimestre est paradoxalement porteuse de bonnes nouvelles. Plus la correction des prix sera rapide, plus vite le marché reprendra des couleurs en terme de volume et de rapidité des transactions. Si les prix continuent de baisser au rythme actuel au cours des trois prochains mois, les prix pourraient se stabiliser dès le troisième trimestre 2009.

Le mois de mars a montré quelques signes encourageants, avec des ventes réussies en moins d'un mois et avec peu ou pas du tout de négociation. Les vendeurs proposaient le « juste prix » et les acheteurs ne se sont pas fait prier. Les vendeurs n'ont rien à gagner à ignorer les nouveaux prix de marché ou à repousser leur projet de vente. Les acheteurs doivent guetter les opportunités dès maintenant car il est presque impossible d'acheter « au plus bas » du marché. Les taux d'emprunt sont attrayants et les vendeurs « réalistes » plus nombreux. Cet ajustement des comportements semble être en train de se produire, c'est une très bonne nouvelle !

A propos du baromètre MeilleursAgents.com :

MeilleursAgents.com établit son baromètre sur la base des données de transactions communiquées 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 ventes immobilières 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 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 150 agences parisiennes triées sur le volet et dont les ventes passées sont consultables sur le site de 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/>