

Marché immobilier : Hausses de prix modérées sur fond d'incertitude pré-électorale



A Bordeaux, la situation est plus inquiétante. Avec une hausse de +11,2% depuis douze mois et qui ne faiblit pas ...

MeilleursAgents publie la 91ème édition de son baromètre mensuel des prix de l'immobilier résidentiel à Paris, en Île-de-France et dans les dix plus grandes villes de France. Basé sur les promesses de vente signées entre le 1er et le 30 avril 2017 qui se transformeront en actes authentiques dans les 3 prochains mois, ce baromètre est un indicateur avancé de l'évolution des prix de l'immobilier.

Points clés

- Les tendances constatées ces derniers mois se poursuivent. Malgré une légère hausse des taux, les ménages solvables bénéficient encore d'excellentes conditions d'achat.
- Constatant les hausses mais restant prudents en attendant les résultats des élections, les propriétaires conservent majoritairement leurs biens.
- L'action conjuguée de l'augmentation de la demande et de la restriction de l'offre crée naturellement une hausse sensible des prix.
- Certaines zones comme Bordeaux sont en surchauffe avec des hausses supérieures à +11% sur 12 mois.
- Ailleurs, nous ne constatons à ce jour aucune spéculation sur le marché immobilier.
- Le résultat des élections et les orientations qu'imposera le prochain Gouvernement pourraient impacter fortement et durablement l'évolution du marché.

Évolution des prix au 1er mai 2017

Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 17	1 an
75 - Paris	+0,4%	+3,1%	+6,2%
92 - Hauts-de-Seine	+0,3%	+2,6%	+5,3%
93 - Seine-St-Denis	-0,3%	+0,9%	+2,4%
94 - Val-de-Marne	+0,2%	+0,9%	+3,4%
77 - Seine-et-Marne	-0,2%	+0,8%	+2,5%
78 - Yvelines	+0,1%	+1,2%	+3,3%
91 - Essone	-0,4%	+0,4%	+2,7%
95 - Val d'Oise	-0,4%	+0,3%	+3,1%

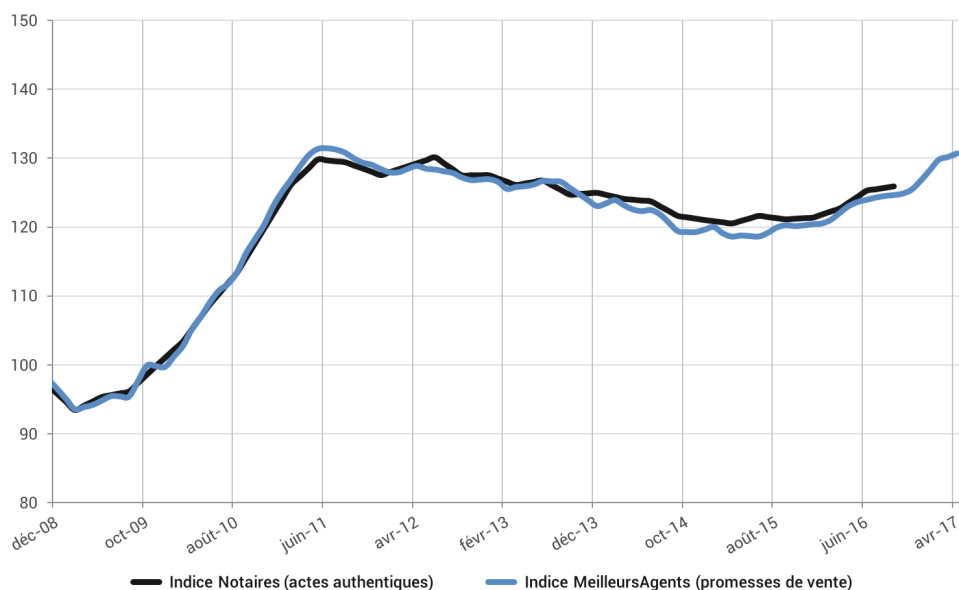
National

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 17	1 an
Marseille	+0,1%	+1,7%	+1,8%
Lyon	+0,3%	+1,1%	+6,8%
Toulouse	-0,1%	+0,2%	+1,7%
Nice	+0,2%	+1,2%	+3,0%
Nantes	+0,2%	+2,9%	+5,7%
Strasbourg	+0,6%	+2,5%	+3,3%
Montpellier	-0,6%	-0,3%	-0,2%
Bordeaux	+1,5%	+7,4%	+11,2%
Lille	+0,8%	-0,8%	+1,2%

A propos du Baromètre MeilleursAgents.com

Le Baromètre MeilleursAgents.com est calculé tous les mois sur la base des promesses de vente signées par les agences immobilières partenaires. Pour Paris, la Chambre des Notaires d'Île-de-France communique un indice basé sur les actes authentiques signés généralement 3 mois après la promesse de vente. Depuis le lancement du Baromètre en septembre 2008, les tendances annoncées par MeilleursAgents.com ont toujours été confirmées par les Notaires quelques mois plus tard.

Indice de prix immobilier à Paris au 1er mai 2017



L'analyse de Sébastien de Lafond

En avril, les taux de crédit immobilier sur 20 ans sont passés en moyenne de 1,75% à 1,85% après être restés stables depuis le début de l'année. Nous nous rapprochons de nos prévisions de début d'année, anticipant une hausse des taux graduelle qui pourraient atteindre 2 à 2,5% au deuxième semestre. Cette hausse limitée ne casse nullement la dynamique du marché que nous constatons depuis déjà près d'un an. Les ménages solvables voient dans la conjoncture actuelle le moyen d'acheter dans des conditions exceptionnellement favorables. Ils cherchent cependant des biens de qualité et ne sont pas prêts à acquérir n'importe quel produit pour bénéficier d'un taux très bas.

De leur côté, les propriétaires dans les grandes agglomérations retrouvent globalement les niveaux de prix historiquement les plus

élevés. Mais à la différence des acheteurs et à l'approche des élections, présidentielles puis législatives, les vendeurs sont plutôt attentistes.

La demande est donc, sinon forte en volume, du moins très motivée alors que l'offre fait plutôt défaut avec des stocks de plus en plus bas. Le mécanisme de la hausse des prix se confirme donc mois après mois.

Que prévoir après les élections ?

L'incertitude prévaut quant aux résultats des élections tant présidentielles que législatives. Quel sera le prochain Gouvernement ? Quelles seront ses décisions ? Difficile aujourd'hui de répondre à ces questions tant les programmes des deux candidats restent flous en matière d'immobilier souvent vu comme une variable d'ajustement fiscal et tant la composition du parlement influencera la composition du Gouvernement et ses décisions. Nous ne notons néanmoins

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,4
92 - Hauts-de-Seine	1,3
93 - Seine-St-Denis	0,6
94 - Val-de-Marne	0,9
77 - Seine-et-Marne	0,4
78 - Yvelines	0,7
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,5

National

Marseille	0,8
Lyon	1,6
Toulouse	1,2
Nice	1,3
Nantes	1,9
Strasbourg	0,9
Montpellier	1,0
Bordeaux	1,5
Lille	1,0

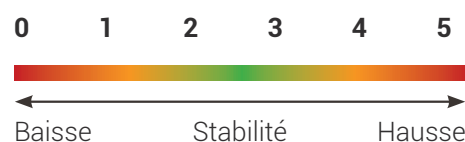
Qu'est-ce que l'ITI ?

"ITI = 2" : 2 acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Pour chaque marché, l'ITI représente le nombre moyen d'acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Il permet d'anticiper l'évolution des prix dans les 12 prochains mois.

Comment l'interpréter ?

- 4 < ITI : Fort excédent d'acheteurs
- 3 < ITI < 4 : Excédent d'acheteurs
- 2 < ITI < 3 : Marché équilibré
- 1 < ITI < 2 : Déficit d'acheteurs
- ITI < 1 : Fort déficit d'acheteurs

Quel impact sur les prix ?



pas de mesure propre à emballer le marché (comme la déductibilité des intérêts d'emprunt ou le PTZ dans l'ancien sans limite de revenu l'avaient fait sous le gouvernement de François Fillon) ou à le déprimer notablement. Mais quelques éléments doivent nous rendre prudents.

- La concentration de l'ISF sur les biens immobiliers évoquée par Emmanuel Macron se ferait sans augmentation de taux : mais si tel est le cas, il n'est pas fait mention de recette de substitution pour le manque à gagner fiscal, et les propos du candidat ennemi de la "rente immobilière" ne sont pas totalement rassurants. Cette notion de rente immobilière demanderait à être mieux définie ; il serait dommage que l'on alourdisse encore la fiscalité dont souffre déjà l'immobilier ancien en sous estimant comme souvent à quel point il est un moteur d'activité économique. Il nous semble caricatural de parer la construction neuve de toutes les vertus et avantages fiscaux et l'ancien de tous les vices en ignorant l'énorme potentiel économique qu'il recèle.
- La perspective d'un référendum sur l'euro proposé par Marine Le Pen et l'éventualité d'un retour à une monnaie nationale, auraient des conséquences que personne ne peut réellement anticiper à ce jour.

Mais, compte tenu des niveaux de taux actuels et de l'endettement de l'Etat français, le scénario le plus probable nous paraît être celui d'une très forte hausse des taux d'emprunt, au minimum pendant une période initiale. Cela aurait pour conséquence une chute des prix immobiliers et bien sûr un renchérissement du coût du crédit.

La situation à Paris, en région parisienne et dans les grandes villes de province

A Paris, les prix ont augmenté de +0,4% en avril ce qui représente une hausse de +3,1% depuis le début de l'année et de +6,2% sur les 12 derniers mois. Les prix dans la capitale retrouvent leurs niveaux record, des records qui devraient être probablement dépassés avant l'été. La hausse est particulièrement sensible sur les petites surfaces (studios et deux-pièces) : +0,5% en avril alors que les grandes surfaces (3 pièces et plus) n'augmentent que de +0,3%.

Nous notons le retour sur le marché à Paris de certains biens haut de gamme à des prix très élevés, parfois déconnectés de la réalité du marché. Ils ne se vendront pas ou alors après des ajustements très significatifs de leurs prix, ce qui prendra du temps et de l'énergie à toutes les parties impliquées.

A propos de MeilleursAgents.com

MeilleursAgents.com aide les particuliers à réussir leur projet immobilier en leur apportant la meilleure information possible sur le marché, les prix et les agents immobiliers.

Nos services sont gratuits pour les particuliers et payants pour les professionnels avec qui nous les mettons en relation.

A propos de Sébastien de Lafond

Sébastien de Lafond étudie chaque mois la situation du marché immobilier dans le Baromètre des prix MeilleursAgents.com. Son expertise unique des tendances de fond et des usages des Français fait de lui un interlocuteur privilégié sur les enjeux économiques et sociétaux.

Il se tient à votre disposition pour un éclairage sur le marché immobilier et toutes les problématiques adjacentes.

Contacts presse

Dakota Communication

Tiffanie Marin

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

Thomas Saint-Jean

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr



Nous n'avions plus vu de tels comportements depuis 2011, et ils restent, pour l'instant, encore très minoritaires.

En Petite Couronne, l'effet de propagation de la hausse parisienne joue à plein avec +0,3% en avril dans les Hauts-de-Seine et +0,2% dans le Val-de-Marne. Seule la Seine-Saint-Denis affiche une baisse sur un mois de -0,3%

En Grande Couronne, les prix sont plus orientés à la baisse : -0,2% en moyenne.

Dans les grandes villes de province, les prix sont majoritairement en hausse en avril :

- Bordeaux +1,5%
- Lille +0,8%
- Lyon +0,3%
- Marseille +0,1%
- Nantes +0,2%
- Nice +0,2%
- Strasbourg +0,6%

Mais les villes de Toulouse (-0,1%) et de Montpellier (-0,6%) voient leurs prix baisser en avril. Sur les neuf villes listées, seule Montpellier a vu ses prix baisser (-0,2%) sur les douze derniers mois. Dans toutes les autres agglomérations, les prix ont augmenté de +1,2% à Lille jusqu'à +11,2% à Bordeaux !

A Lille, la tendance baissière des prix depuis l'annonce de l'encadrement des loyers semble s'inverser. Est-ce que l'encadrement des loyers a été accepté par les investisseurs ? Est-ce grâce à un découpage plus homogène et plus raisonnable qu'à Paris ou par manque de contrôle des loyers réellement demandés ? Il est sans doute encore trop tôt pour mesurer tous les impacts de cet encadrement sur le marché lillois. Toujours est-il que les transactions sont assez nombreuses sur ce marché qui bénéficie des faibles taux d'intérêt, d'une demande soutenue et d'une offre raisonnable.

A Bordeaux, la situation est plus inquiétante. Avec une hausse de +11,2% depuis douze mois et qui ne faiblit pas (+1,5% en avril dernier et +7,4% depuis le 1er janvier), la ville est en surchauffe et perd rapidement son attractivité pour des ménages dont le pouvoir d'achat est mis à mal par des hausses de prix trop fortes. Aucune spéculation n'est pour l'instant à constater à Bordeaux mais il convient de surveiller ce marché qui pourrait s'enflammer dans les prochains mois.

A propos de MeilleursAgents.com

MeilleursAgents.com aide les particuliers à réussir leur projet immobilier en leur apportant la meilleure information possible sur le marché, les prix et les agents immobiliers.

Nos services sont gratuits pour les particuliers et payants pour les professionnels avec qui nous les mettons en relation.

A propos de Sébastien de Lafond

Sébastien de Lafond étudie chaque mois la situation du marché immobilier dans le Baromètre des prix MeilleursAgents.com. Son expertise unique des tendances de fond et des usages des Français fait de lui un interlocuteur privilégié sur les enjeux économiques et sociétaux. Il se tient à votre disposition pour un éclairage sur le marché immobilier et toutes les problématiques adjacentes.

Contacts presse

Dakota Communication

Tiffany Marin

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

Thomas Saint-Jean

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr

