

Malgré la baisse des taux, les prix diminuent encore dans 6 grandes villes françaises en octobre



A Toulouse, Marseille, Nice, Nantes, Strasbourg et Montpellier, la situation est entièrement favorable aux acheteurs...

MeilleursAgents publie la 85ème 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 31 octobre 2016 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

- La baisse des taux d'intérêt se poursuit (-0,2% en octobre pour les emprunts sur 20 ans) et génère une hausse de pouvoir d'achat de +2% en seulement un mois et de +10% en un an.
- Cette manne se répartit inégalement entre acheteurs et vendeurs selon les zones.
- Dans les villes les plus dynamiques (Paris, Lyon, Bordeaux) 1/3 du gain profite aux vendeurs qui montent leurs prix, les 2/3 restant dans la poche des acheteurs.
- Regain d'intérêt à Paris pour les petites surfaces qui voient leurs prix augmenter sensiblement en octobre (+0,7%) alors que les prix des appartements familiaux (3 pièces et plus) reculent de -0,2% sur la même période.
- Ailleurs, où les prix sont orientés à la baisse, le pouvoir des acheteurs progresse fortement.
- Au plan macroéconomique, la baisse continue des taux d'intérêt, l'évolution favorable de l'emploi en septembre et la croissance limitée mais réelle du troisième trimestre laissent augurer d'une amélioration.
- La campagne électorale des présidentielles risque de susciter l'attentisme des acteurs du marché : Quelles annonces ? Quelles politiques en faveur de l'immobilier et du logement ?

Évolution des prix au 1er novembre 2016

Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 16	1 an
75 - Paris	+0,3%	+3,5%	+2,5%
92 - Hauts-de-Seine	+0,2%	+1,0%	+1,3%
93 - Seine-St-Denis	-0,1%	+1,4%	+1,3%
94 - Val-de-Marne	+0,2%	+1,9%	+2,0%
77 - Seine-et-Marne	-0,4%	-0,7%	-1,7%
78 - Yvelines	-0,3%	-0,2%	-0,1%
91 - Essone	-0,1%	-1,1%	-1,8%
95 - Val d'Oise	-0,1%	-1,1%	-1,5%

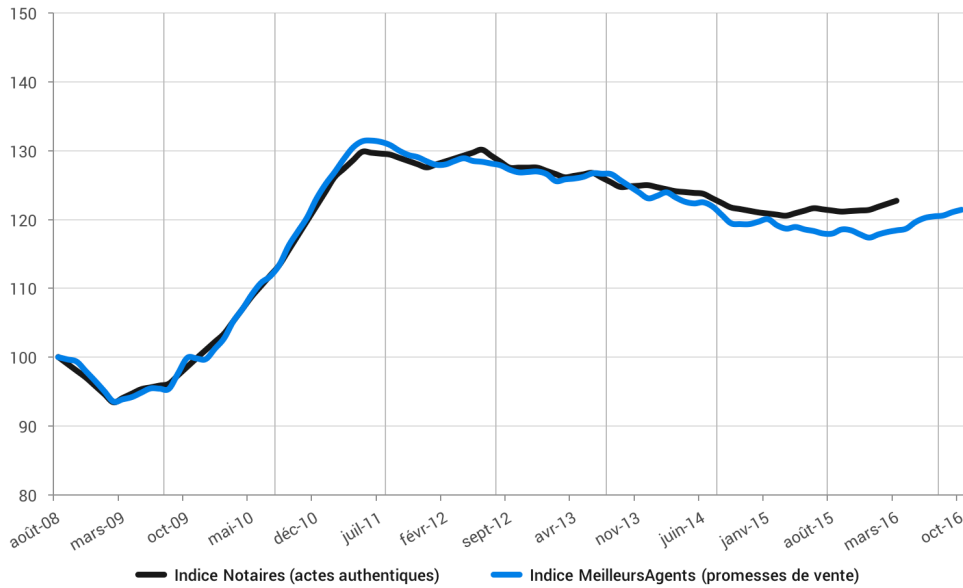
National

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 16	1 an
Marseille	-0,2%	-1,3%	-0,9%
Lyon	+0,9%	+5,0%	+5,0%
Toulouse	-0,4%	-0,2%	-0,2%
Nice	-0,1%	-0,2%	+0,4%
Nantes	-0,1%	+2,5%	+3,5%
Strasbourg	-0,1%	-2,5%	-2,1%
Montpellier	-0,1%	0,0%	+1,0%
Bordeaux	+0,3%	+3,0%	+3,6%
Lille	0,0%	+1,4%	-0,4%

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 novembre 2016



L'analyse de Sébastien de Lafond

Nous nous réjouissons de la forte baisse du chômage en septembre et espérons que cette tendance se confirmera. Seul un retour à l'emploi dans des conditions stables d'un grand nombre de chômeurs ou de salariés précaires serait de nature à redynamiser durablement le marché immobilier, toujours et encore dopé à la baisse des taux d'intérêt. Sur le seul mois d'octobre, les taux moyens sur 20 ans sont passés de 1,8% à 1,6%, générant mécaniquement 2% de pouvoir d'achat supplémentaire aux ménages. Sur douze mois, le gain est même de 10%. Dans un contexte économique encore morose, ces gains sont une manne inespérée pour le marché. Un renouveau de la croissance et de l'emploi permettrait de redémarrer le moteur de la confiance, de l'optimisme et de l'activité. Un moteur bien plus solide et sain que la perfusion de la baisse des taux.

Cette amélioration du pouvoir d'achat a des conséquences très différentes d'une ville à l'autre.

Dans les agglomérations les plus dynamiques et attractives (Paris, Lyon, Bordeaux) les prix ont continué à augmenter (+0,3% à Paris, +0,9% à Lyon, +0,3% à Bordeaux). La contribution de la baisse des taux soutient pour un tiers les prix et pour deux tiers le pouvoir d'achat des ménages. La répartition de cette manne dépend essentiellement du rapport de force local entre acheteurs et vendeurs.

A Paris, il faut noter la hausse des prix moyens des petites surfaces (studios et deux pièces) : +0,7% en octobre alors que les prix des appartements familiaux baissent (-0,2%) probablement pour des raisons saisonnières. La hausse des prix des petites surfaces marque un retour des primo-accédants, un excellent signal de redémarrage du cycle dynamique du marché. A suivre et à surveiller dans les prochains mois. Et les investisseurs, bien qu'échaudés par l'encadrement des loyers, sont toujours présents et à la recherche de placements considérés comme "sûrs".

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,3
92 - Hauts-de-Seine	1,2
93 - Seine-St-Denis	0,6
94 - Val-de-Marne	0,9
77 - Seine-et-Marne	0,5
78 - Yvelines	0,8
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,5

National

Marseille	0,7
Lyon	1,3
Toulouse	1,1
Nice	1,1
Nantes	1,8
Strasbourg	1,1
Montpellier	1,0
Bordeaux	1,2
Lille	0,8

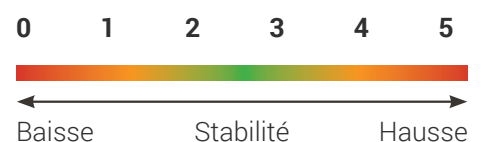
Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?



Ailleurs, la situation est entièrement favorable aux acheteurs qui bénéficient non seulement d'une hausse de leur pouvoir d'achat mais aussi de la baisse des prix. Grande Couronne : -0,2% ; Marseille : -0,2% ; Toulouse : -0,4% ; Nice, Nantes, Strasbourg et Montpellier : -0,1% en octobre.

La situation des acheteurs s'est ainsi considérablement améliorée dans certaines villes. A Strasbourg par exemple, en un an, un acheteur a gagné 10% de pouvoir d'achat grâce à la baisse des taux et 2,6% grâce à la baisse des prix, soit +12,6% de pouvoir d'achat en 12 mois !

Léger regain de tension dans certaines villes

Depuis septembre 2015, notre Indice de Tension Immobilière (ITI) retrouve un peu de vigueur dans quelques villes. A Nice, il passe de 0,8 à 1,1, à Nantes de 1,6 à 1,8. Il reste stable à Paris et baisse à Montpellier, Lille et Marseille.

Quoi qu'il en soit, la demande est encore bien trop faible pour générer des hausses de prix sensibles et rapides. Il faudrait passer la barre de deux acheteurs pour un vendeur pour inverser le rapport de force et stimuler positivement les prix.

Cap sur 2017

Le marché immobilier ne devrait pas connaître de bouleversement

d'ici la fin de l'année. Les conditions macroéconomiques ne devraient pas évoluer sensiblement et si les taux d'intérêt poursuivent leur baisse, le pouvoir d'achat continuera à augmenter pour les ménages solvables. L'évolution de l'emploi reste la question majeure.

La dynamique du marché risque de souffrir de la longue campagne électorale qui s'annonce. Quelles annonces, quels programmes en faveur de l'immobilier et du logement ? La stabilité réglementaire et fiscale est toujours appréciée mais des décisions importantes seront à prendre rapidement : quelles incitations fiscales ? Quel sort pour l'encadrement des loyers ? Le déploiement géographique en dehors de Paris sera-t-il poursuivi ? Les attermoissements des candidats sur ces sujets risquent de pénaliser l'évolution du marché.

Il ne faut donc pas attendre de grands changements sur le marché immobilier pour les six prochains mois.

La situation reste favorable aux acheteurs solvables qui bénéficient de conditions d'emprunt exceptionnelles par rapport à une offre qui reste soutenue. Les fondamentaux de l'achat demeurent immuables : qualité du bien (bâti, copropriété, environnement, transport, commerces, écoles...), qualité du marché local (liquidité, dynamisme)...

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

Morgane Meyer

01 55 32 10 40 / m.meyer@dakota.fr

Rachel Hemet

01 55 32 10 45 / r.hemet@dakota.fr

