

## Marché immobilier : chute spectaculaire des prix des petites surfaces à Paris en novembre



Les petites surfaces victimes de l'encadrement des loyers à Paris ?

Paris, le 2 décembre 2015. MeilleursAgents publie la 76ème édition de son Baromètre 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 novembre 2015 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

- À Paris en novembre, les prix ont baissé en moyenne de -0,5% avec un grand écart entre l'évolution des prix des petites surfaces (1 et 2 pièces) qui baissent très fortement (-1,1%) et ceux des grandes surfaces (3 pièces et plus) qui augmentent de +0,3%.
- Les conséquences de l'encadrement des loyers sont évidentes. De nombreux propriétaires de studio et deux pièces loués voient diminuer la rentabilité de leur investissement et cherchent à vendre leurs biens.
- En banlieue, la situation s'est stabilisée autant en Petite qu'en Grande Couronne.
- En régions, les tendances d'évolution des prix sont directement indexées sur l'attractivité de chaque ville en termes d'emploi, de dynamisme économique et de qualité de vie.
- L'année 2015 verra un léger accroissement des volumes de transactions malgré un début d'année en repli compensé par une dynamique plus forte au second semestre.
- Sauf modification brutale des conditions macroéconomiques et réglementaires, MeilleursAgents ne prévoit pas d'évolution majeure du marché à court et moyen terme.

## Evolution des prix au 1er décembre 2015

### Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	jan. 15	1 an
75 - Paris	-0,5%	-1,5%	-1,2%
92 - Hauts-de-Seine	+0,0%	-1,3%	-1,8%
93 - Seine-St-Denis	-0,3%	-1,3%	-1,6%
94 - Val-de-Marne	-0,2%	-1,4%	-1,7%
77 - Seine-et-Marne	+0,2%	-0,4%	-0,9%
78 - Yvelines	-0,2%	-3,4%	-4,4%
91 - Essone	+0,3%	-1,9%	-2,3%
95 - Val d'Oise	+0,1%	-3,1%	-3,5%

### National

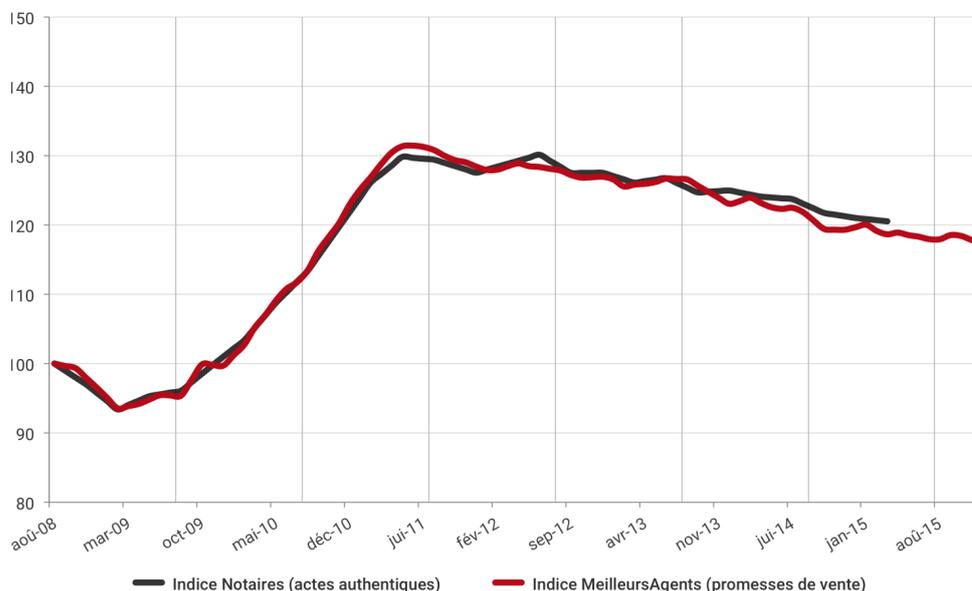
Variation depuis :	1 mois	jan. 15	1 an
Marseille	+0,3%	-1,8%	-2,1%
Lyon	-0,1%	-1,4%	-1,7%
Toulouse	-0,5%	-1,0%	-0,9%
Nice	+0,3%	-1,6%	-2,3%
Nantes	+0,3%	+2,6%	+2,3%
Strasbourg	+0,0%	-2,4%	-3,0%
Montpellier	+0,6%	+0,1%	-0,7%
Bordeaux	+0,1%	+0,3%	+0,0%
Lille	-1,0%	-2,9%	-3,1%

## A propos du Baromètre MeilleursAgents

Le Baromètre MeilleursAgents 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 ont toujours été confirmées par les Notaires quelques mois plus tard.

## Indice de prix immobilier à Paris au 1er décembre 2015



### L'analyse de Sébastien de Lafond

L'encadrement des loyers et la hausse prochaine des droits de mutation à Paris ont un impact direct sur l'évolution des prix des petites surfaces. Les investisseurs semblent vendre en réaction aux nouvelles conditions du marché parisien. La conséquence immédiate est une baisse assez spectaculaire (-1,1% en un mois) des prix moyens des studios et deux pièces dans Paris suite à un afflux de mises en vente et face à une demande qui reste atone. Par contraste, le prix des grandes surfaces augmente de +0,3% en novembre.

Nous recevons un nombre croissant d'appels de propriétaires bailleurs nous demandant de mettre en vente leur bien. Les investisseurs échaudés s'éloignent de ces types d'actifs dont la rentabilité est remise en cause par des loyers contraints et dont la fiscalité va encore s'alourdir avec l'augmentation des droits de mutation à Paris dès janvier 2016.

La politique publique qui devrait viser la fluidité et l'accessibilité du marché risque d'entraîner des conséquences inverses à moyen terme. Dans un premier temps, on pourrait se réjouir d'une baisse des

prix des petites surfaces, les rendant ainsi plus accessibles aux primo-accédants. Sauf que 2 Parisiens sur 3 sont locataires et que l'offre de biens à la location va diminuer, les propriétaires bailleurs sortant du marché ou cherchant des modes de location alternatifs du type AirBnB. La politique publique cherche à faire revenir les investisseurs institutionnels (banques, assureurs) qui ont déserté le marché depuis 20 ans. Pourquoi décourager aujourd'hui les investisseurs particuliers ? Leur rôle dans la fluidité d'un marché où tout le monde ne peut ou ne veut devenir propriétaire est essentiel, notamment pour les petites surfaces.

En banlieue, la situation est plus stable avec une très légère baisse (-0,1%) en Petite Couronne et aucune variation de prix dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis. En Grande Couronne, les prix ont légèrement augmenté de +0,1% au mois de novembre. Seules les Yvelines voient leurs prix moyens baisser plus fortement (-0,2% en un mois). Ce département, le plus cher de la Grande Couronne, subit la plus forte correction d'Île-de-France depuis le début 2015, soit -3,4%.

## Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

### Île-de-France

75 - Paris	1,4
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	0,8
Lyon	1,4
Toulouse	1,1
Nice	1,0
Nantes	1,7
Strasbourg	1,1
Montpellier	1,0
Bordeaux	1,3
Lille	0,9

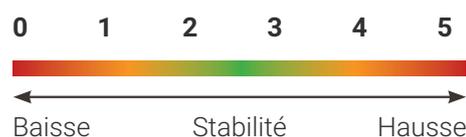
### Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?





En régions, la situation est très contrastée entre des villes dont l'économie et l'emploi progressent et retrouvent ainsi une certaine attractivité qui soutient les prix, et les autres qui voient leurs prix baisser mois après mois. Ainsi, Nantes, Bordeaux et Montpellier voient leur prix augmenter depuis le début de l'année (respectivement +2,6%, +0,3% et +0,1%). À Marseille et à Nice, les prix ont augmenté au mois de novembre (+0,3%) en rupture avec la tendance baissière de l'année. À Strasbourg, les prix sont restés stables alors qu'à Lyon (-0,1%), Toulouse (-0,5%) et surtout Lille (-1,0%), ils sont toujours orientés à la baisse.

## Évolution des volumes

Globalement, le nombre de transactions réalisées en 2015 devrait être légèrement supérieur à celui de 2014 et atteindra environ 750 000 transactions. Cette légère progression n'a pas été linéairement distribuée sur toute l'année. Le premier semestre a vu les volumes diminuer, une baisse largement compensée par une remontée au second semestre et en particulier depuis septembre. Mais compte tenu de l'augmentation de la population française, il manque encore 110 000 transactions dans l'ancien pour retrouver la fluidité du marché des années 2000-2007.

## Le point sur les taux d'intérêt

Les taux d'intérêt proposés par les banques aux particuliers restent bas aux alentours de 2,50% sur 20 ans. Nous n'anticipons pas d'évolution forte dans les prochains trimestres. Les marchés financiers n'ont pas réagi à l'annonce d'un

dérèglement budgétaire rendu probable par l'augmentation des dépenses de sécurité et de défense. La dette de la France (OAT à 10 ans) est rémunérée moins de 1%, ce qui laisse aux banques des marges de manœuvre pour offrir d'excellents taux à leurs meilleurs clients. L'activité économique repart difficilement comme le mauvais chiffre du chômage d'octobre l'a montré et la reprise annoncée pour 2016 sera molle. Sauf accident, les taux resteront donc bas encore plusieurs trimestres.

## Facteurs de stimulation de la demande

La demande d'immobilier, qui est l'élément essentiel de reprise de l'activité et de progression des prix sur le marché, dépend essentiellement de facteurs macroéconomiques. Sur le front de l'emploi, la timide embellie de septembre a été brutalement contredite par les très mauvais chiffres d'octobre. L'inversion de la courbe du chômage est donc loin d'être acquise. Les récents événements auront un impact certain sur la consommation des ménages ainsi que sur le tourisme étranger à Paris et dans les principales grandes villes de France, au moins à court terme.

Cette situation ne devrait pas trop impacter le marché immobilier, mais il est encore trop tôt pour en tirer des conséquences pour l'ensemble de l'année 2016. Malgré les taux bas et les annonces du Gouvernement (élargissement du PTZ à l'ancien à rénover), la mécanique de reprise tourne à faible régime et ne laisse pas augurer de changement majeur à court et moyen terme.

## A propos de MeilleursAgents

MeilleursAgents 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. 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

