

Marché immobilier : Forte baisse des prix à Paris et Lille en fin d'année 2015, stabilité en banlieue et dans les autres grandes villes



Les prix de l'immobilier ont baissé de -3,7% à Lille en 2015.

Paris le 7 janvier 2016. MeilleursAgents publie la 77ème édition du baromètre mensuel d'analyse du marché immobilier résidentiel à Paris, en Île-de-France et dans les dix plus grandes villes de France. MeilleursAgents dévoilera le 14 janvier prochain, lors de sa conférence de presse de rentrée, un bilan complet du marché en 2015 et ses perspectives pour 2016.

Points clés

- À Paris, les prix ont baissé en moyenne de -0,4% en décembre dernier (-0,9% en deux mois) alors que la Petite Couronne et la Grande Couronne voyaient leurs prix moyens augmenter de +0,1%.
- Les prix des petites surfaces (studios et deux pièces) parisiennes baissent sensiblement (-0,8% en décembre, -1,9% en deux mois) souffrant de l'impact de l'encadrement des loyers.
- Dans les 10 plus grandes villes de France, tous les prix sont orientés à la hausse sauf à Lille (-1,8% en deux mois).
- Parallèlement, le prix des appartements familiaux augmente (+0,2% en décembre, +0,5% depuis novembre).

Evolution des prix au 1er janvier 2016

Île-de-France

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

National

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

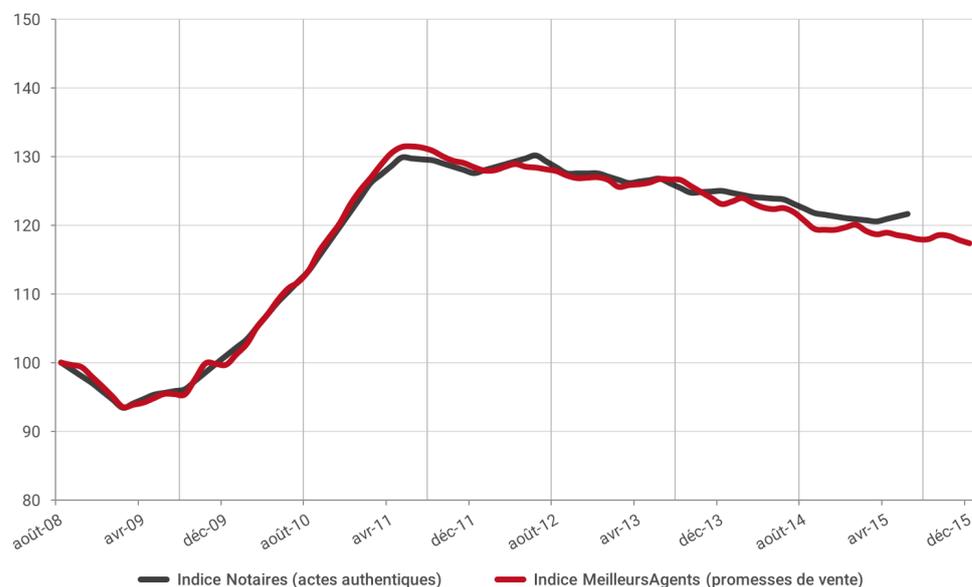
A propos du Baromètre MeilleursAgents

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 janvier 2016



L'analyse de Sébastien de Lafond

Le mouvement observé en novembre s'est confirmé en décembre. À Paris, les prix restent globalement orientés à la baisse (-0,4% en un mois) à cause de la forte diminution de l'attractivité des petites surfaces, conséquence de l'encadrement des loyers dans la capitale.

Ces biens voient leurs prix chuter de -0,8% en un mois et de -1,9% en seulement deux mois. Rappelons que nous avons, en son temps, annoncé l'impact négatif de l'encadrement des loyers sur la demande des investisseurs et le risque d'une baisse des prix, voire d'une baisse de l'offre, de petites surfaces à louer dans la capitale.

Le même mouvement s'observe probablement à Lille (-0,8% en un mois et -1,8% en deux mois), dont le parc immobilier est majoritairement constitué de studios et de deux pièces. Les investisseurs lillois semblent en effet anticiper l'encadrement des loyers souhaité par les élus.

Paris et Lille font donc figures d'exceptions par rapport aux autres grandes villes françaises dont les prix sont majoritairement orientés à la hausse

en décembre : Nantes +0,6%, Toulouse, Strasbourg et Bordeaux +0,5%, Montpellier +0,4%, Nice +0,3%, Marseille +0,1% jusqu'à Lyon resté stable (0,0%). Au final, l'année 2015 aura été globalement neutre sur le plan de l'évolution des prix dans la plupart des grandes villes de province.

Les départements de la banlieue parisienne sont eux aussi presque tous orientés à la hausse : +0,1% en petite et grande couronne, +0,3% dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-d'Oise. Seuls le Val-de-Marne (-0,2%) et la Seine-et-Marne (-0,1%) voient leurs prix légèrement reculer en décembre.

À Paris intra-muros, les prix des appartements familiaux (3 pièces et plus) augmentent de +0,2% en décembre. Cette hausse traduit le raffermissement progressif mais très mesuré de la demande que nous constatons depuis plusieurs mois. La stabilisation des taux d'intérêt et l'érosion de la baisse des prix ont très certainement incité nombre de ménages à penser que le bon moment était venu pour eux de passer à l'action.

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	0,4
78 - Yvelines	0,8
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,5

National

Marseille	0,8
Lyon	1,5
Toulouse	1,0
Nice	1,0
Nantes	1,7
Strasbourg	1,1
Montpellier	1,0
Bordeaux	1,3
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 ?





Parallèlement, nous constatons une légère diminution du stock de biens à vendre, ce qui contribue à raffermir les prix. Pour autant, les dynamiques restent peu encourageantes et souvent incertaines. Dans la capitale, la fiscalité et l'encadrement des loyers font fuir les investisseurs pour longtemps, ce qui devrait diminuer la fluidité du marché des petites surfaces et à terme réduire l'offre locative. La tendance des grandes surfaces sera en partie ralentie par la hausse des droits de mutation.

La hausse des prix en banlieue parisienne et dans les grandes villes de province semble démontrer un regain d'attractivité pour ces destinations, autant pour des investisseurs à la recherche de placements plus modestes et moins risqués qu'à Paris, que pour des ménages lassés des prix parisiens et séduits par un meilleur cadre de vie.

Les situations sont donc contrastées et méritent des analyses approfondies pour détecter, mesurer et comprendre les forces en présence et les dynamiques qui animent le marché de l'immobilier au niveau national et surtout local.

C'est en prenant en compte le contexte macro-économique, réglementaire, fiscal et l'ensemble des transactions du marché et non seulement l'évolution des parts de marché de tel ou tel réseau commercial que l'on peut raisonnablement tirer des enseignements valables pour comprendre 2015 et prévoir 2016. C'est ce que nous ferons en exclusivité le 14 janvier prochain lors de notre conférence de presse annuelle de rentrée.

En attendant, je vous souhaite au nom des quelques 120 collaborateurs de MeilleursAgents une excellente année 2016.

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

