

## Le marché immobilier soutenu par des conditions d'emprunt exceptionnelles



A Nantes, les prix ont augmenté de +1,4% depuis le début de l'année 2016.

Paris le 1<sup>er</sup> mars 2016. MeilleursAgents.com publie la 79<sup>ème</sup> 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.

### Points clés

- La baisse des taux reprend (-0,2% en février) et dope les moyens des acquéreurs
- Cette stimulation intervient alors que le marché aborde sa saison haute où primo accédants, investisseurs et familles sont présents
- Ces deux facteurs font monter les prix ou atténuent la baisse dans un contexte toujours déficitaire en acheteurs solvables
- La hausse des volumes de transactions est réelle mais les conditions d'une reprise durable ne sont toujours pas présentes

### L'analyse de Sébastien de Lafond

"La dynamique du marché immobilier de ce début d'année est largement conditionnée par la baisse des taux d'intérêt.

Les taux d'emprunt à 20 ans ont en moyenne baissé de -0,2% en février par rapport à janvier. Cette baisse des taux est due à deux facteurs principaux :

- les politiques commerciales des banques qui, en ce début d'année, sont reparties à la conquête de nouveaux clients
- la baisse des taux d'intérêt sur la dette française (OAT à 10 ans notamment), le meilleur indicateur de tendance des crédits immobiliers à taux fixe

## Evolution des prix au 1er mars 2016

### Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 <sup>er</sup> janv. 16	1 an
75 - Paris	+0,3%	+0,7%	-0,8%
92 - Hauts-de-Seine	+0,4%	+0,6%	+2,0%
93 - Seine-St-Denis	-0,2%	-0,1%	-0,4%
94 - Val-de-Marne	+0,5%	+0,5%	+0,9%
77 - Seine-et-Marne	-0,3%	-0,6%	+0,2%
78 - Yvelines	-0,3%	-0,4%	+0,3%
91 - Essone	-0,5%	-0,4%	-0,2%
95 - Val d'Oise	-0,1%	+0,4%	+0,0%

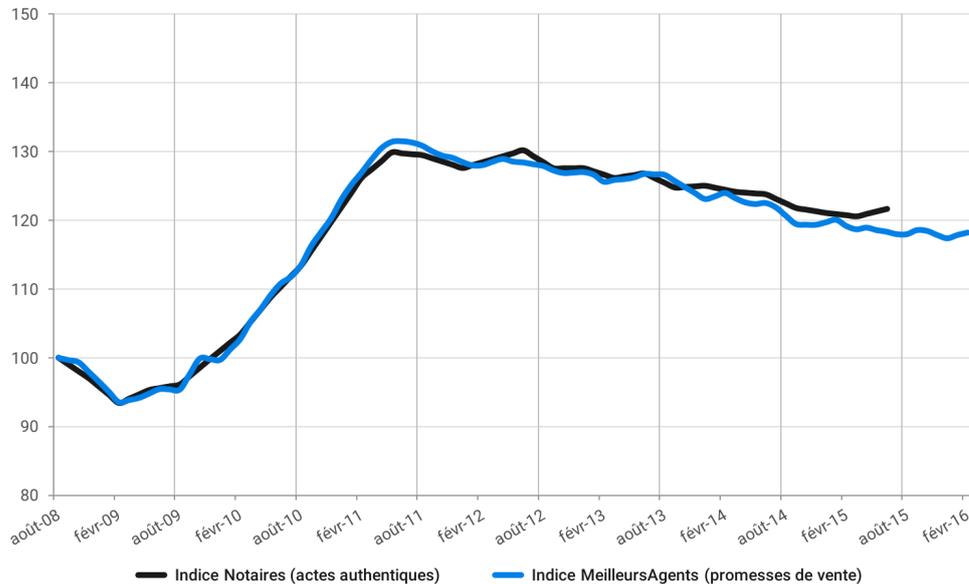
### National

Variation depuis :	1 mois	1 <sup>er</sup> janv. 16	1 an
Marseille	-0,3%	-0,6%	-2,0%
Lyon	+0,5%	+0,9%	+0,7%
Toulouse	-0,5%	-0,8%	-0,8%
Nice	-0,5%	+0,0%	-0,9%
Nantes	+0,8%	+1,4%	+3,7%
Strasbourg	-0,8%	-0,5%	-1,8%
Montpellier	+0,0%	+0,1%	+1,3%
Bordeaux	+0,2%	+0,5%	+1,6%
Lille	-0,4%	-1,1%	-3,8%

## 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 mars 2016



Cette baisse des taux d'emprunt immobilier de 0,2% se traduit par un gain mécanique de pouvoir d'achat des acquéreurs de 1,6%.

Cela leur permet d'acheter 1,6% de surface en plus au même prix ou alors de supporter une hausse des prix de 1,6% sans conséquence sur leur mensualité.

Faut-il s'en réjouir ? En 2015, nous avons observé partout une remontée du nombre d'acheteurs en recherche active (hausse généralisée de l'Indicateur de Tension Immobilière, ITI), laissant présager une véritable reprise du marché.

Les volumes de transaction ont nettement augmenté en 2015 (plus de 803.000 ventes, soit 15,7% de plus qu'en 2014), confirmant cette amélioration.

Mais nous restons plus prudents que beaucoup d'autres observateurs car :

- partout le niveau de la demande est insuffisant (ITI inférieur à 2) pour que le marché soit fluide,
- l'ITI ne progresse plus dans la plupart des marchés depuis

septembre 2015 et baisse même légèrement à Paris, Nantes, Bordeaux ou Toulouse,

- le chômage tarde à baisser.

Sur ce dernier point, la forte chute du nombre de demandeurs d'emploi de janvier est présentée comme "artificielle". Nous devons donc encore patienter pour confirmer une amélioration durable du marché immobilier.

En conclusion, il nous semble que la santé relative du marché actuel résulte essentiellement du très faible niveau des taux d'emprunt et de leur baisse ces derniers mois.

Cette stimulation puissante ne doit pas nous faire oublier qu'un marché immobilier "sain" résulterait d'un bon équilibre entre une demande solvable et une offre "naturelle" de propriétaires assurés de vendre.

En attendant, et malgré le caractère quelque peu artificiel de la reprise à laquelle on assiste depuis presque un an, profitons du marché le plus fluide qu'on ait connu depuis 5 ans."

## Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

### Île-de-France

75 - Paris	1,3
92 - Hauts-de-Seine	1,1
93 - Seine-St-Denis	0,5
94 - Val-de-Marne	0,8
77 - Seine-et-Marne	0,4
78 - Yvelines	0,7
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,4

### National

Marseille	0,7
Lyon	1,5
Toulouse	1,0
Nice	1,0
Nantes	1,6
Strasbourg	0,9
Montpellier	1,1
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 ?



## Évolution des prix à Paris, en Île-de-France et dans les grandes villes

À Paris, les prix ont augmenté en moyenne de +0,3% en février par rapport à janvier 2016. La hausse est de +0,4% dans les Hauts-de-Seine, compensée par la baisse de -0,2% constatée en Seine-Saint-Denis. En moyenne les prix en Petite Couronne ont augmenté de +0,2% en un mois. La Grande Couronne, moins recherchée, a vu ses prix baisser de -0,3%.

En Province, les villes les plus dynamiques sur le plan économique et qui donc offrent les meilleures perspectives d'emplois voient leurs prix augmenter. C'est le cas de Lyon (+0,5% en février et +0,9% depuis le début de l'année). C'est aussi et surtout le cas à Nantes : +0,8% en février et +1,4% en deux mois. Bordeaux (+0,2% en février) et Montpellier (+0,1% en deux mois) sont à la limite. En revanche, Marseille (-0,3%), Lille (-0,4%), Toulouse et Nice (-0,5%) et surtout Strasbourg (-0,8%) continuent de souffrir d'une demande plus faible.

Sur un an, nous constatons des écarts très importants entre les évolutions des prix des villes les plus dynamiques et les autres. Ainsi, alors que les prix moyens de Lille ont baissé en 12 mois de -3,8%, ceux de Nantes ont augmenté en moyenne de +3,7%. Cet écart de presque 8% démontre bien les différences d'attractivité et le poids des décisions politiques locales avérées ou anticipées.

La perspective de la mise en place de l'encadrement des loyers pèse depuis des mois sur le marché lillois traditionnellement apprécié par des investisseurs qui l'ont totalement fui aujourd'hui.

## Saisonnalité des grandes surfaces

Comme tous les ans, le début de l'année est marqué par une augmentation de l'activité sur les grandes surfaces (3 pièces et plus). Les familles cherchent dès maintenant leur nouvelle résidence pour être prêtes dès la fin de l'année scolaire en préparation de la prochaine rentrée de septembre. Nos chiffres

n'étant volontairement pas corrigés des variations saisonnières, ils font ressortir cet effet temporaire. À Paris, par exemple, les grands appartements ont vu leurs prix augmenter de +0,4% en février après un mois de janvier plus calme (+0,1%).

À l'inverse, les petites surfaces (studios et 2 pièces) dont les prix avaient sensiblement augmenté (+0,6%) en janvier voient cette tendance s'atténuer (+0,2% en février). Néanmoins, le début d'année et, plus généralement, le premier semestre, sont des périodes favorables qui incitent tous les types d'acheteurs (familles, primo-accédants, investisseurs...) et les vendeurs à être actifs sur le marché.

## Une augmentation des volumes à relativiser

La chambre des notaires de Paris a publié récemment des chiffres montrant une forte progression du nombre de transactions réalisées en 2015. Au total, 176 000 logements neufs et anciens ont ainsi été vendus en Île-de-France en 2015, soit 26 000 de plus (+ 17 %) que l'année précédente. Cette hausse des volumes concerne même les grandes maisons et les grands appartements.

Si nous constatons, avec les notaires, cette augmentation des volumes, nous devons tempérer ces résultats. En effet, l'augmentation de la population francilienne explique en très grande partie cette progression du nombre de ventes. Même avec 17% d'augmentation, le marché est encore loin d'atteindre les niveaux de ces meilleures années.

Au niveau national, le nombre de transactions a atteint 803 000 en 2015 sur l'ensemble du territoire, soit une progression de +15,7% par rapport à 2014 selon les notaires.

Cette belle performance doit, elle aussi, être tempérée. Compte tenu de l'augmentation de la population française, il faudrait atteindre environ 900 000 transactions par an pour retrouver la fluidité maximum du marché.

## 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

