

Le marché immobilier bridé par l'emploi



Paris, Lyon, Nantes et Bordeaux, qui bénéficient d'une certaine reprise économique, voient les prix augmenter de 2,5% à 4%.

MeilleursAgents publie la 84ème 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 septembre 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

- L'augmentation des prix se poursuit à Paris et dans les grandes villes les plus dynamiques. Ailleurs, les hausses sont plus mesurées et les villes les moins attractives voient toujours leurs prix moyens baisser.
- Les taux d'intérêt sont toujours plus bas : 1,6% sur 20 ans à fin septembre (1,8% fin août).
- Les gains de pouvoir d'achat générés par la baisse des taux expliquent à eux seuls les hausses des prix.
- Malgré un regain de tension commerciale entre les grandes banques, les attributions de crédit restent prudentes et ne profitent qu'aux ménages les plus solvables.
- La hausse spectaculaire du chômage en août dernier fait planer un voile d'incertitude sur la vigueur et la réalité de la reprise économique qui reste fragile.
- Sans bulle, spéculation ou embrasement, l'immobilier peut cependant offrir de belles plus-values... à long terme, à condition de bénéficier de la manne des taux et de biens à acheter.

Évolution des prix au 1er octobre 2016

Île-de-France

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

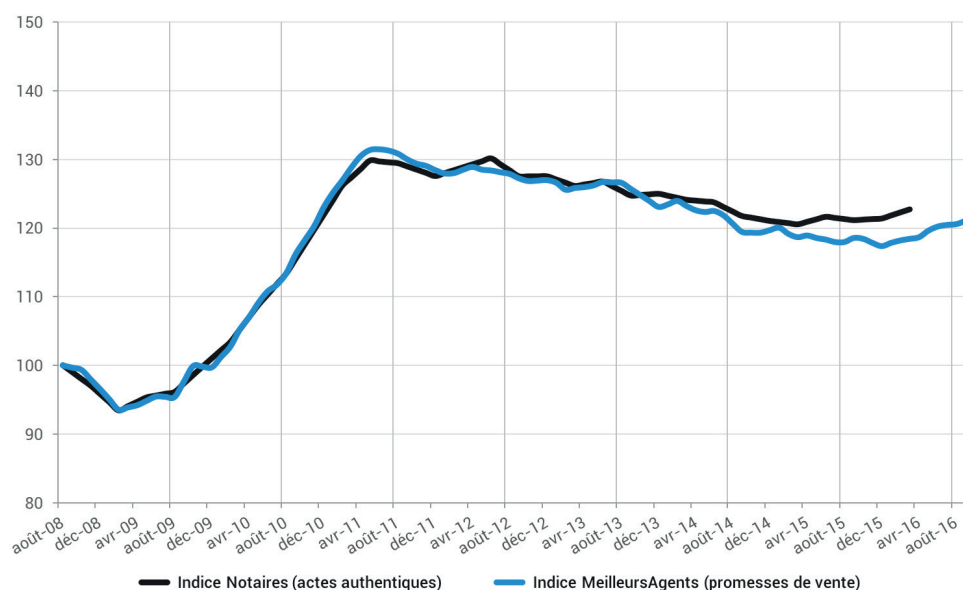
National

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

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 octobre 2016



L'analyse de Sébastien de Lafond

L'évolution des prix à Paris et dans les plus grandes villes de France suit trois parcours distincts. Un premier groupe voit les prix augmenter de +2,5 à +4% depuis le 1er janvier. Ce groupe dynamique comprend Paris, Lyon, Nantes et Bordeaux, des villes qui bénéficient d'une certaine reprise économique et attirent de plus en plus d'entreprises et de ménages. Pour autant, le marché n'explose pas dans ces grandes villes et les hausses de prix restent mesurées comparées à d'autres périodes. A Paris, les prix ont augmenté de +0,4% en moyenne au mois de septembre. Les petites surfaces (studio et deux pièces) voient même leurs prix augmenter de +0,8% en un mois alors que les prix des grandes surfaces (3 pièces et plus) sont restés stables.

Un deuxième groupe (Toulouse, Lille, la Petite Couronne parisienne) voient leurs prix augmenter légèrement jusqu'à +2% depuis le début de l'année. Ces marchés locaux ne progressent que grâce aux gains

de pouvoir d'achat générés par la baisse continue des taux d'intérêt. La Petite Couronne a vu ses prix augmenter de +0,3% au mois de septembre (+0,2% dans les Hauts-de-Seine, +0,4% en Seine-Saint-Denis et +0,3% dans le Val-de-Marne).

Le troisième groupe reste baissier. A Marseille, Nice, Strasbourg, Montpellier et dans les départements de la Grande Couronne, les prix continuent de baisser sur des marchés atones où une faible demande ne parvient pas à s'accorder à une offre trop exigeante. Les prix de la Grande Couronne ont baissé partout en septembre (-0,3% en Seine-et-Marne, -0,2% dans les Yvelines, -0,5% en Essonne et -0,3% dans le Val d'Oise).

Partout ailleurs, dans les zones rurales et les petites villes de province, le marché reste atone et les prix orientés à la baisse. Seules quelques zones particulièrement recherchées ou bénéficiant d'un dynamisme local spécifique tirent leur épingle du jeu.

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	1,0
Nice	1,0
Nantes	1,9
Strasbourg	1,0
Montpellier	0,9
Bordeaux	1,2
Lille	0,8

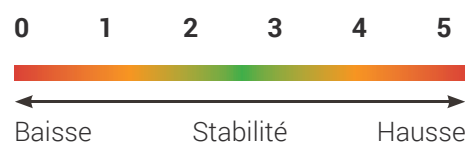
Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?



Baisse des taux et chômage

La baisse continue des taux poursuit son œuvre. Les ménages solvables bénéficient de conditions d'achat exceptionnelles... Les autres sont écartés inexorablement du marché. La situation reste fragile et la hausse spectaculaire du chômage au mois d'août en témoigne fortement. Certes, certains peuvent expliquer cette montée de fièvre par des arguments conjoncturels et la baisse de fréquentation des zones touristiques après les attentats terroristes. Néanmoins, le paysage économique reste morose et ne parvient pas à sortir significativement et durablement de la crise.

La fragilité du marché de l'emploi explique pourquoi le marché immobilier ne s'enflamme pas alors que le crédit est quasiment gratuit. Aucune spéculation, aucune tension, aucune bulle et aucun risque d'embrasement.

Perspectives

Il faut donc rester prudent. Compte tenu de la situation économique et de la politique de la BCE et des autres banques centrales, les probabilités d'augmentation des taux d'intérêt à court ou moyen terme restent très faibles... Même si cette politique ne donne pas (encore) les résultats escomptés, il serait hasardeux de parier sur une reprise économique forte et durable.

Dans ces conditions, il ne faut pas espérer réaliser de plus-value à court terme, un constat qui a l'avantage de réduire à néant les risques de spéculation. Il est en revanche tout à fait possible de réaliser de bonnes affaires pour un achat résidentiel et d'en attendre légitimement un rendement à long terme tout à fait satisfaisant. Il faut pour cela, bénéficier de la manne des taux et choisir des produits de bonne qualité (situation, qualité du bâti, dynamisme local, transport, liquidité 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

