

Baromètre national des prix de l'immobilier MeilleursAgents



MeilleursAgents

N°71 / 1er juin 2015

La baisse des prix se poursuit en Île-de-France, situation contrastée en régions



Paris, le 3 juin 2015. MeilleursAgents publie la 71^e édition de son Baromètre des prix de l'immobilier résidentiel basé sur les promesses de vente signées entre le 1er et le 31 mai 2015 et qui se transformeront en actes authentiques dans les 3 prochains mois. Il est donc un indicateur avancé de l'évolution des prix de l'immobilier.

Points clés

- La demande frémit presque partout en France.
- Ce frémissement se traduit par une hausse modérée de l'ITI (Indicateur de Tension Immobilière, nombre d'acheteurs actifs pour un bien en vente) particulièrement à Nantes et Lyon, où le nombre d'acheteurs se rapproche d'un marché équilibré.
- Regain d'optimisme ou baisse du pessimisme, le marché bénéficie d'un regain d'intérêt des Français pour l'immobilier même si on reste loin de l'euphorie.
- Nous sommes peut-être en train d'assister à un début de renversement de tendance du marché immobilier français, en baisse depuis 2011.

L'analyse de Sébastien de Lafond

« C'est avec plaisir que nous dévoilons, à l'occasion de ce 71^{ème} Baromètre mensuel, nos premières analyses sur les plus grandes villes de France.

Comme depuis plus de 6 ans pour Paris et sa banlieue, ces analyses s'appuient sur les promesses de vente signées dans chacune de ces villes en mai 2015 et qui se transformeront en actes authentiques dans les prochains mois. Cet indicateur avancé nous permet d'éclairer les acteurs du marché, acheteurs et vendeurs, avec les informations les plus récentes et

les plus justes, » commente Sébastien de Lafond, Président et cofondateur de MeilleursAgents.

Léger regain de confiance des acheteurs

Bien que les bonnes nouvelles sur le chômage soient vites chassées par de plus mauvaises, le sentiment est plutôt à l'amélioration du climat économique. Les taux d'intérêt sont extrêmement bas et tous les acteurs ont compris que les prix de l'immobilier avaient d'ores et déjà baissé significativement. A 2,3% sur 20 ans, les taux ont encore diminué par rapport au mois précédent.

Evolution des prix au 1er juin 2015

Île-de-France

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

National

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

A propos du Baromètre MeilleursAgents

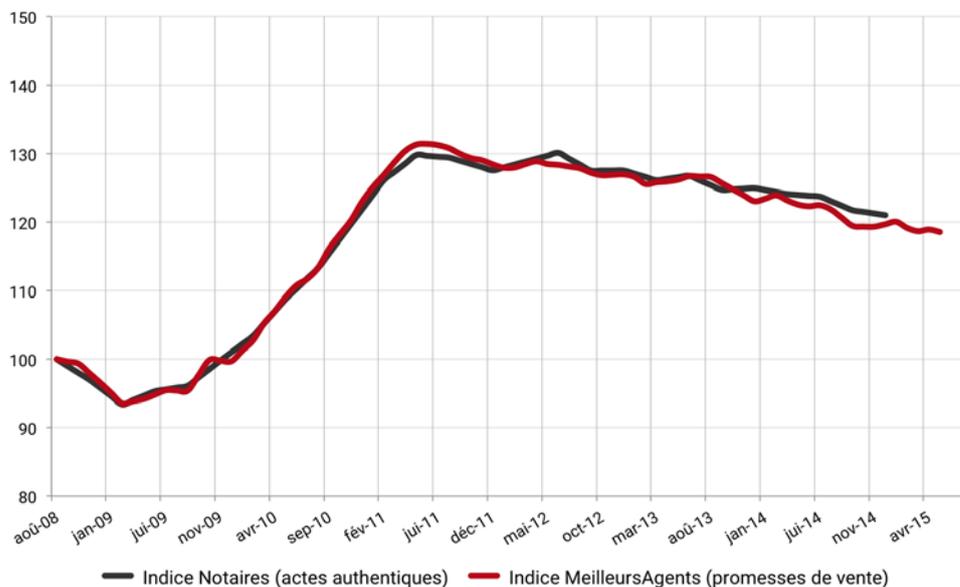
Le Baromètre MeilleursAgents est calculé tous les mois sur la base des promesses de vente signées par les agences immobilières partenaires.

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 juin 2015



Les rumeurs de remontée des taux ne traduisent pour le moment que l'évolution des politiques commerciales de certaines banques et non pas une tendance de fond. Avec des prix qui ont baissé à Paris de près de 10% depuis le plus haut de 2011, de -5% en Petite Couronne, de -8% en Grande Couronne, de -14% à Marseille ou encore -6% à Nice, les acteurs ont désormais intégré la baisse dans leur compréhension du marché. Aujourd'hui, un nombre croissant d'acheteurs a le sentiment de pouvoir faire de bonnes affaires et de ne pas faire d'erreur en achetant dans la période actuelle.

Un appétit nouveau limité

Le regain d'optimisme de ces derniers mois doit être pondéré par le marché de l'emploi qui reste déprimé. Tant que le chômage ne baissera pas durablement, nous n'imaginons pas de reprise forte de la demande. Les ménages restent prudents, au moins autant que leurs banques qui ne prêtent, avec raison, que dans le respect de conditions drastiques.

Notre Indicateur de Tension Immobilière (ITI), qui mesure le rapport entre l'offre et la demande, progresse légèrement mais reste très en dessous de la barre des 2 points, seuil à partir duquel les prix devraient se stabiliser. En effet, l'ITI est à 1,2 à Paris, 0,8 en Petite Couronne, 0,5 en Grande Couronne. Il culmine à 1,5 à

Nantes où l'on constate une progression de +0,7% des prix au mois de mai. Il reste cependant à 0,6 à Marseille où les prix ont diminué de -0,7% le mois dernier.

A plus long terme, nous maintenons notre scénario fondé sur des taux très bas en 2015. Malgré les prochaines hausses de taux annoncées aux Etats-Unis par la Présidente de la FED, la BCE devrait poursuivre sa politique de liquidité visant à maintenir des taux bas en Europe. Il faut cependant surveiller l'évolution des taux des obligations européennes (notamment l'OAT à 10 ans) qui pourraient exercer une pression sur les conditions de refinancement des banques et réorienter les taux d'emprunt immobilier à la hausse.

En attendant, les volumes de transactions dans l'ancien ne progressent que très légèrement et demeurent à un faible niveau. Les Notaires d'Île-de-France ont d'ailleurs confirmé nos estimations d'une augmentation de seulement 2% des volumes de vente dans l'ancien à Paris au premier trimestre 2015 comparé au premier trimestre 2014.

Cette augmentation ne change pas fondamentalement la situation du marché qui reste très en dessous des volumes des années les plus fastes.

Nette reprise dans le neuf

Les volumes de ventes de logements

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,2
92 - Hauts-de-Seine	1
93 - Seine-St-Denis	0,5
94 - Val-de-Marne	0,7
77 - Seine-et-Marne	0,4
78 - Yvelines	0,6
91 - Essonne	0,4
95 - Val d'Oise	0,4

National

Marseille	0,6
Lyon	1,3
Toulouse	1,0
Nice	0,9
Nantes	1,5
Strasbourg	0,9
Montpellier	1
Bordeaux	1,2
Lille	0,9

Qu'est-ce que l'ITI ?

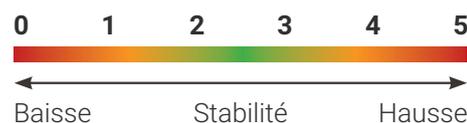
"ITI = 2" : 2 acheteurs en recherche active pour un bien en vente.

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 ?



Baromètre national des prix de l'immobilier MeilleursAgents



MeilleursAgents

N°71 / 1er juin 2015

neufs marquent, eux, une belle reprise au premier trimestre 2015 (+10% par rapport au premier trimestre 2014). C'est surtout les biens neufs achetés par les investisseurs dont le volume explose (+59% au premier trimestre 2015 comparé au premier trimestre 2014).

Les corrections apportées par le dispositif Pinel à son prédécesseur rassurent les investisseurs qui reviennent en masse. C'est une excellente nouvelle pour le secteur immobilier et pour l'économie du pays en général. Les mises en chantier, encore à la traîne, vont bientôt repartir maintenant que les promoteurs sont rassurés par la renaissance de la demande.

Domage que cette pacification-stabilisation du traitement fiscal et réglementaire ne soit pas appliquée à l'immobilier ancien dont les investisseurs institutionnels et particuliers sont peu à peu dégoutés.

Situation contrastée entre Île-de-France et province

A Paris, les prix ont baissé de -0,3% au mois de mai, soit -0,9% depuis le début de l'année et -9,8% depuis le plus haut de 2011. La baisse a été modérée sur les petites surfaces (-0,2%) et plus fortes sur les plus grandes surfaces (3 pièces et plus) : -0,5%.

Il faut noter la situation particulière de certains appartements de très grande surface (plus de 200 m² ou de 1,5 million d'euros) qui ne trouvent d'acheteur

que s'ils sont exceptionnels (situation, qualité des prestations...) voire de prestige. Bon nombre de ces grands appartements ne trouvent pas preneur actuellement à cause de défauts vus comme rédhibitoires par les acheteurs qui disposent d'un budget important (rez-de-chaussée, quartier peu attractif, éloignement des transports...).

En région parisienne, tous les départements ont vu leurs prix baisser au mois de mai (-0,4% dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines) sauf la Seine-Saint-Denis (+0,5%). Dans ces départements, l'équilibre entre l'offre et la demande ne se dégrade plus même si l'ITI reste à des niveaux très bas, le plus souvent inférieur à 1.

En province, la situation, très contrastée d'une ville à l'autre, reste globalement favorable aux acheteurs. Depuis le début de l'année, tous les prix ont été orientés à la baisse sauf à Nantes (+3%), Bordeaux (+0,9%) et Montpellier (+0,8%). Avec -3,0% depuis le début de l'année et -1,1% en deux mois, Strasbourg connaît les plus fortes baisses.

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



MeilleursAgents