

Hausse surprise des petites surfaces parisiennes en septembre sur fond d'encadrement des loyers et de baisse généralisée des prix dans les grandes villes



A Paris, les prix de l'immobilier sont remontés de +0,5% en septembre 2015.

Paris le 5 octobre 2015. MeilleursAgents publie la 74^{ème} édition de son Baromètre des prix de l'immobilier résidentiel. Basé sur les promesses de vente signées entre le 1er et le 30 septembre 2015 qui se transformeront en actes authentiques dans les 3 prochains mois, ce baromètre est donc un indicateur avancé de l'évolution des prix de l'immobilier.

Points clés

- Le niveau de la demande n'a pas progressé en septembre et reste globalement faible.
- En banlieue comme dans les grandes villes de province, les prix sont restés orientés à la baisse pendant le mois de septembre 2015.
- Exceptions notoires, Paris intra-muros et la Seine-et-Marne voient leurs prix moyens augmenter sensiblement en septembre. Dans les Hauts-de-Seine, les prix sont restés stables.
- À Paris, la hausse des prix de +0,5% en septembre résulte d'une augmentation surprenante des petites surfaces (+1,0%) alors que les grandes surfaces (3 pièces et plus) voient leur prix baisser de -0,1%.
- Le marché de l'immobilier résidentiel ancien est toujours convalescent. Le scénario d'une baisse lente tout au long de l'année se confirme avant une reprise progressive des volumes et des prix marché par marché.

L'analyse de Sébastien de Lafond

« L'étude approfondie du marché que nous avons dévoilée début septembre lors de notre dernière conférence de presse se confirme. Le facteur majeur de

changement de la tendance du marché réside dans le rapport entre l'offre et la demande. Alors qu'il monte partout en France depuis le début de l'année, notre Indicateur de Tension Immobilière (ITI) n'a pas évolué en septembre. Tous les marchés ont encore un ITI inférieur à deux acheteurs pour un bien en vente,

Evolution des prix au 1er octobre 2015

Île-de-France

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

National

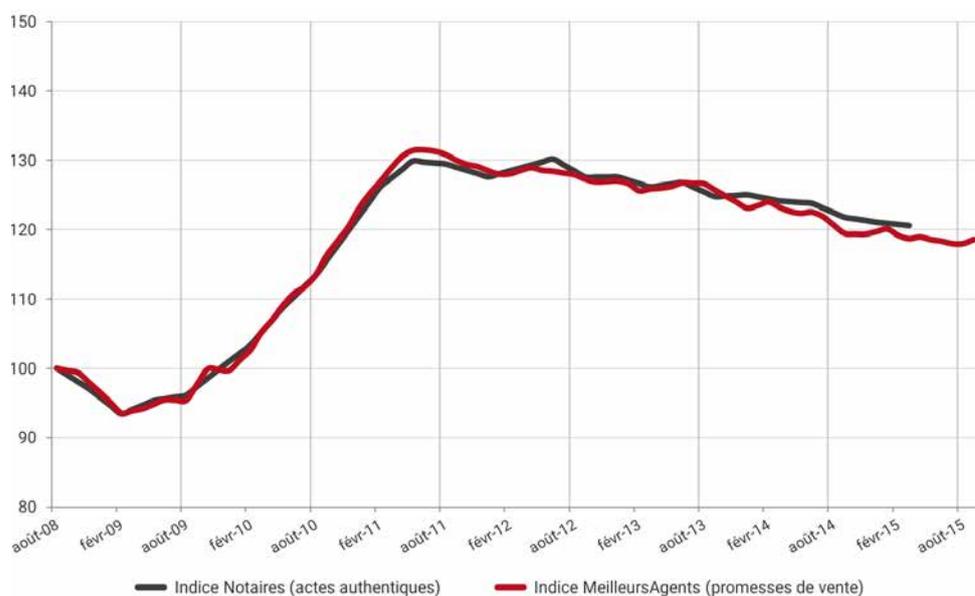
| Variation depuis : | 1 mois | jan. 15 | 1 an |
|--------------------|--------|---------|-------|
| Marseille | -0,2% | -2,1% | -2,8% |
| Lyon | -0,2% | -1,3% | -2,2% |
| Toulouse | -0,4% | +0,3% | +1,0% |
| Nice | -0,4% | -1,5% | -3,0% |
| Nantes | -0,5% | +2,4% | +1,7% |
| Strasbourg | -0,7% | -2,3%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

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 octobre 2015



synonyme de tendance globalement baissière dans les prochains trimestres. Le marché est toujours convalescent. Les acheteurs solvables sont encore trop rares. Prudents, ils ne s'engagent pas à la légère et les volumes de ventes sont restés modérés en cette rentrée 2015. Partout en France, les prix sont orientés à la baisse : -0,2% en Petite Couronne et en Grande Couronne. -0,2% à Marseille et Lyon. -0,3% à Bordeaux, -0,4% à Nice, Toulouse et à Lille. -0,5% à Montpellier et Nantes. Et jusqu'à -0,7% à Strasbourg, » commente Sébastien de Lafond, Président et cofondateur de MeilleursAgents.

L'exception des petits m² parisiens

Seul Paris fait figure d'exception avec +0,5% au mois de septembre. Cette hausse est entièrement causée par l'augmentation surprenante des prix des petites surfaces (1 et 2 pièces). Compte tenu du contexte de mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris, on pouvait logiquement s'attendre à une baisse du prix des petites surfaces dans la capitale. Le contraire s'est produit avec une hausse surprise de 1% en un mois. Mais peut-être faut-il élargir le champ et revenir plus longtemps en arrière pour comprendre les conséquences d'un dispositif qui, en toute

logique, doit diminuer la demande des investisseurs et donc faire baisser les prix. Or, on constate que du 1er janvier 2014 au 1er octobre 2015 (21 mois), la baisse des prix des petites surfaces a été de -4,2%, alors que les grandes surfaces ne baissaient que de -3% sur la même période. Cela semblerait indiquer que les investisseurs ont déjà en parti agi par anticipation de l'encadrement des loyers et qu'il ne faut pas s'arrêter à l'évolution du mois de septembre, tout juste après la mise en œuvre du décret. Nous allons bien entendu suivre l'évolution du prix des petites surfaces dans la durée, et nous attendons à ce que leur prix baisse plus encore que celui des grandes surfaces.

Concernant les loyers parisiens, rappelons que notre analyse a montré qu'avant la parution du décret, 46% des loyers se situaient au-dessus des loyers majorés calculés par l'OLAP. Aujourd'hui, ce pourcentage a été ramené à 30% en moyenne à Paris. Mais on constate 60 à 70% de loyers trop élevés dans certains quartiers comme le nord du quartier de la Gare dans le XIII^{ème} arrondissement. Il y a donc une forte résistance des propriétaires face à des loyers encadrés manifestement trop faibles dans certains micro-quartiers.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

| | |
|---------------------|-----|
| 75 - Paris | 1,3 |
| 92 - Hauts-de-Seine | 1,1 |
| 93 - Seine-St-Denis | 0,6 |
| 94 - Val-de-Marne | 0,8 |
| 77 - Seine-et-Marne | 0,5 |
| 78 - Yvelines | 0,7 |
| 91 - Essonne | 0,5 |
| 95 - Val d'Oise | 0,5 |

National

| | |
|-------------|-----|
| Marseille | 0,7 |
| Lyon | 1,4 |
| Toulouse | 1,1 |
| Nice | 0,8 |
| Nantes | 1,7 |
| Strasbourg | 1,1 |
| Montpellier | 1,1 |
| Bordeaux | 1,2 |
| Lille | 0,9 |

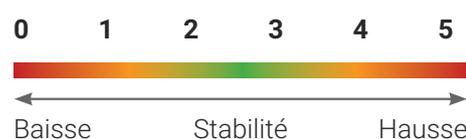
Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?





Nous ne mesurons pour l'instant aucune baisse de l'offre locative depuis le 1er août 2015, date d'entrée en vigueur du décret d'encadrement. Il faudra là aussi suivre les volumes de biens offerts à la location dans la durée pour mieux évaluer l'impact de ce nouveau dispositif sur le marché et tenter d'apporter des éléments objectifs au débat public.

Baisse des taux et baisse des prix en septembre

Les taux d'intérêt ont atteint leur niveau le plus bas en mai 2015 (2,30%). Depuis, ils ont augmenté jusqu'à 2,70% au mois d'août avant de redescendre à 2,55% aujourd'hui. Les taux restent donc très bas et constituent un des principaux moteurs du retour graduel des acheteurs.

Nous anticipons le maintien des taux à un niveau bas avec quelques variations du même ordre que ce que nous avons constaté depuis le printemps dernier. Cette situation devrait durer au moins jusqu'à la fin de l'année, voire se poursuivre pendant une bonne partie de 2016, tant que la reprise économique et la baisse du chômage ne seront pas de retour.

Comme nous l'avons analysé au début du mois de septembre, le marché reste convalescent. La demande a commencé à frémir mais le rapport avec l'offre reste trop déséquilibré. L'ITI (Indicateur de Tension Immobilière) est resté stable pendant l'été après avoir retrouvé un peu de vigueur sur les six premiers mois de l'année.

La tendance est donc au retournement progressif. Le marché a clairement touché le fond. Les volumes de transactions vont progressivement augmenter au fil des prochains trimestres avant que nous ne constatons une remontée ferme des prix. Cette mécanique s'enclenchera différemment et plus ou moins fortement selon les conditions locales de chaque marché.

Nous confirmons donc notre scénario d'une baisse lente et mesurée des prix tout au long de l'année 2015.

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

