

Immobilier : le manque d'offre et la grève grippent le marché francilien

Quid de l'impact de la grève sur la demande ?



En Ile-de-France, le manque de biens en vente et la baisse de la demande du fait des intempéries puis de la grève grippent le mécanisme d'achat-revente.

MeilleursAgents.com publie la 102ème édition du baromètre mensuel d'analyse du marché immobilier résidentiel à Paris, en Ile-de-France, dans les dix et cinquante plus grandes villes de France et en zone rurale.

Points clés

- Les taux d'intérêt restent stables à un niveau très bas (1,7% sur 20 ans en moyenne).
- À Paris, les prix n'augmentent que de +0,1% en avril alors que la demande latente reste forte.
- En Ile-de-France, le manque de biens en vente et la baisse de la demande du fait des intempéries puis de la grève grippent le mécanisme d'achat-revente. Les prix s'en ressentent : -0,1% en petite et grande couronne en avril et -0,3% en petite couronne et -0,4% en grande couronne depuis le début de l'année.
- Rennes enregistre la plus forte hausse (+1,1% en avril) des 10 plus grandes villes en régions et montre un dynamisme renouvelé, fruit d'un travail de longue haleine, sur ses infrastructures, une politique du logement intelligente et le retour de Rennais partis depuis quelques années.
- La baisse des prix se confirme à Bordeaux : -0,4% en avril et -1,1% sur les deux derniers mois.
- Lyon retrouve sa position de tête avec +0,9% en avril et +8,8% sur les 12 derniers mois.
- Les conseils de MeilleursAgents.com pour les acheteurs, les vendeurs et les investisseurs.

Évolution des prix au 1er mai 2018

Ile-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 18	1 an
75 - Paris	+0,1%	+2,3%	+5,0%
92 - Hauts-de-Seine	0,0%	0,0%	+3,7%
93 - Seine-St-Denis	0,0%	-0,6%	+1,7%
94 - Val-de-Marne	-0,3%	-0,3%	+2,0%
77 - Seine-et-Marne	-0,2%	-1,4%	-0,9%
78 - Yvelines	0,0%	+0,5%	+1,9%
91 - Essone	0,0%	-1,2%	-0,5%
95 - Val d'Oise	-0,2%	+0,7%	+1,4%

National

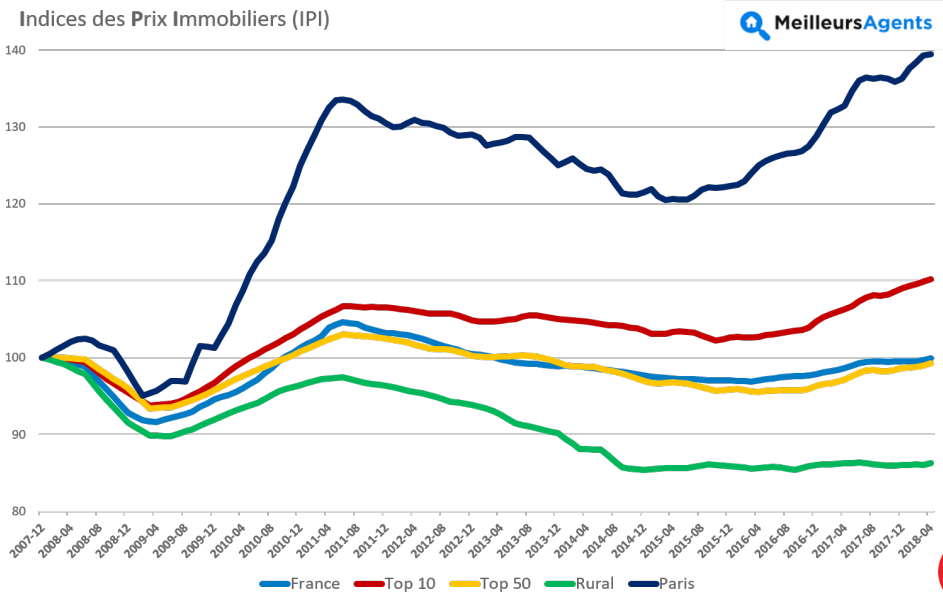
Variation depuis :	1 mois	1 ^{er} janv. 18	1 an
Marseille	0,0%	+1,6%	0,0%
Lyon	+0,9%	+2,1%	+8,8%
Toulouse	-0,2%	0,0%	+4,1%
Nice	+0,3%	+0,2%	+4,7%
Nantes	-0,6%	-0,2%	+2,4%
Strasbourg	+0,4%	+2,0%	+1,2%
Montpellier	+1,0%	+2,3%	+0,7%
Bordeaux	-0,4%	-0,1%	+8,3%
Lille	+0,6%	+1,1%	+1,7%
Rennes	+1,1%	+2,1%	+4,9%

Variation depuis :	1 ^{er} janv. 18	1 an
France	+0,4%	+1,3%
Zones Rurales*	+0,2%	0,0%
Top 10 des villes	+1,1%	+3,7%
Top 50 des villes	+0,7%	+2,2%

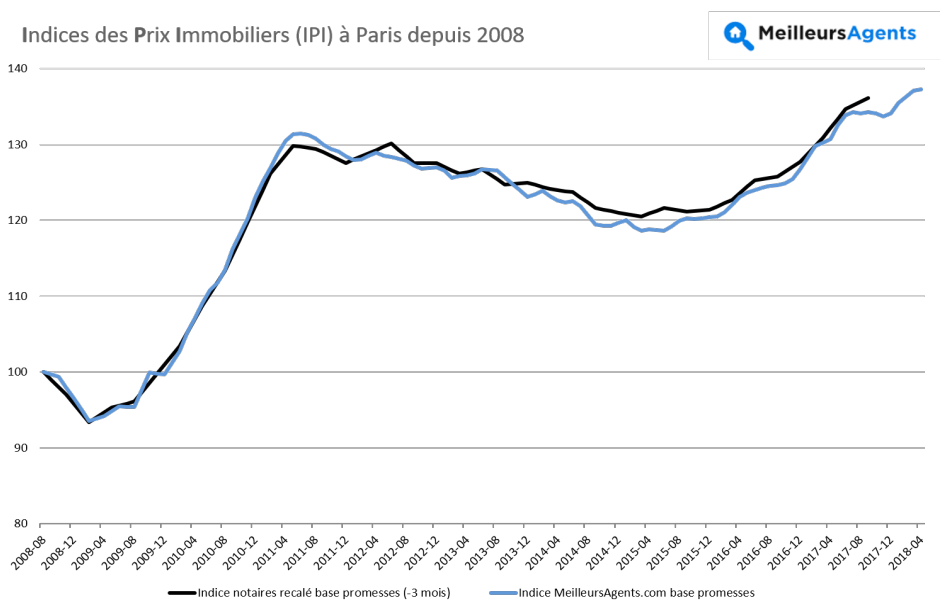
Variation depuis :	1 mois	2 mois
France	+0,3%	+0,4%
Zones Rurales*	+0,2%	+0,1%
Top 10 des villes	+0,3%	+0,6%
Top 50 des villes	+0,3%	+0,5%

* Prix des maisons des communes hors des unités urbaines de l'INSEE.

Indices des Prix Immobiliers (IPI) au 1er mai 2018



Indices des Prix Immobiliers (IPI) à Paris au 1er mai 2018



L'analyse de Sébastien de Lafond

Notre scénario fondé sur des taux durablement bas se déroule comme prévu. Les conditions macroéconomiques et, pour une part non négligeable, la concurrence entre les banques, maintiennent les taux à un niveau très attractif (1,70% sur 20 ans et jusqu'à 1,25% pour les

meilleurs dossiers).

Le marché conserve un dynamisme latent. Nous constatons tous les jours que les biens mis en vente au juste prix trouvent très rapidement acquéreur. Mais, à Paris et en Ile-de-France, les stocks de biens à vendre sont aujourd'hui au plus bas.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,4
92 - Hauts-de-Seine	1,3
93 - Seine-St-Denis	0,7
94 - Val-de-Marne	1,0
77 - Seine-et-Marne	0,5
78 - Yvelines	0,8
91 - Essonne	0,6
95 - Val d'Oise	0,6

National

Marseille	0,8
Lyon	1,5
Toulouse	1,3
Nice	1,2
Nantes	1,7
Strasbourg	1,1
Montpellier	1,3
Bordeaux	1,0
Lille	1,3
Rennes	1,1

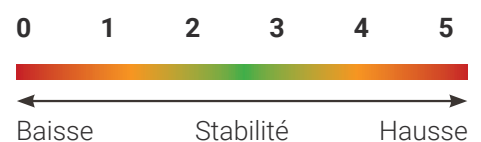
Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?



Dans ces conditions, le mécanisme vertueux d'achat-revente se grippe. En effet, les propriétaires souhaitant changer de foyer, veulent avant tout sécuriser leur achat avant de vendre leur bien. Ne trouvant pas ce qu'ils cherchent, la vente attend et le marché se met en pause. Cette pénurie d'offre modère les prix à Paris (+0,1% en avril) et les pousse à la baisse en petite et grande couronne (-0,1% en moyenne).

Sébastien Créa, responsable de l'Agence Orpi Gestimmo à Meaux confirme : *"Depuis le mois de décembre l'activité a bien ralenti, nous rentrons beaucoup moins de mandats, que ce soit pour les petites surfaces à Meaux mais aussi pour les grandes maisons aux alentours. Néanmoins il est pour l'instant difficile de savoir si ce recul s'explique par une réelle baisse des mises en vente ou par la dispersion des mandats entre les agences"*.

En effet, dans un contexte de hausse ininterrompue des prix, la profession a attiré beaucoup de monde. Mais face à la concurrence, certains professionnels ont malheureusement tendance à surévaluer leurs estimations pour remporter le mandat. Et finalement les biens tardent à trouver preneur et finissent parfois par se vendre moins cher.

Autre phénomène observé dans certaines agences : la grève, qui

fait suite à des perturbations météorologiques, ayant rendu certaines communes difficilement accessibles, commence à peser sur la demande. *"Nous avons déjà eu moins de contacts ces derniers mois mais avec la grève, depuis quelques semaines, les acheteurs sont encore moins présents", note un professionnel de l'immobilier situé à Trilport. Pourtant, en temps normal, nous sommes à 35 minutes de la Gare de l'Est"*.

Il sera donc extrêmement intéressant d'analyser l'évolution du marché dans les prochains mois pour s'assurer que la saison des déménagements démarre enfin. C'est en effet en ce moment que les familles se lancent sur le marché pour être sûres d'être installées pour la rentrée scolaire de septembre.

Rennes émerge à l'ouest

À Bordeaux, la baisse des prix initiée depuis trois mois se poursuit. Avec -0,4% sur le seul mois d'avril, les prix bordelais ont baissé de -1,1% sur les deux derniers mois et de -0,1% depuis le début de l'année. Sur 12 mois, la hausse reste quand même élevée à +8,3% mais la tendance semble bien s'être inversée, redonnant à Lyon, pour la première fois depuis un an, la tête du palmarès avec +8,8% sur 12 mois et +0,9%

au mois d'avril. *"Depuis l'année dernière la hausse est continue du fait de la demande très importante mais aussi des professionnels qui surestiment les biens pour remporter le mandat", assure Alexia Gelas d'Angelo, directrice de l'agence Neyret Immobilier Lyon 7, qui dit espérer que "cela arrête d'augmenter ainsi. Notre secteur, que l'on appelle aujourd'hui la Petite Croix-Rousse est très apprécié grâce notamment aux associations de commerçants très dynamiques. Nous avons par exemple vendu un 70 mètres carrés rue de la Madeleine à 339 000 euros."*

Rennes mérite une attention toute particulière. Alors que la hausse des prix reste limitée sur 12 mois (+4,9%) et depuis le début de l'année (+2,1%), le mois d'avril montre une embellie significative : +1,1%. C'est probablement le fruit d'un travail de longue haleine sur les infrastructures de la ville qui, en soulignant son attractivité pour les entreprises comme pour les particuliers, crée un surcroît de demande. Les prix restent cependant raisonnables - à environ 2 650 euros du mètre carré en moyenne pour les appartements et environ 3 370 euros pour les maisons - grâce à la politique du logement de la ville qui associe intelligemment réhabilitation de logements anciens, construction de neuf et promotion du parc social.



C'est ce que nous confirme François Eveillard, responsable réseau LFI La Française Immobilière (Groupe Pigeault), qui compte 13 agences immobilières sur Rennes et sa région : "Les politiques de la ville engagées il y a quelques années portent leurs fruits. Le tout nouveau centre des congrès, la deuxième ligne de métro à venir, la labellisation French Tech mais aussi le dynamisme sur le plan technologique et digital : autant d'atouts qui contribuent à attirer toujours plus d'entreprises."

Autre argument majeur pour la ville : l'arrivée de la LGV qui place Rennes à 1h30 de Paris depuis l'été dernier. Dans ce contexte, les agences immobilières constatent un regain très important de la demande : "Des Rennais tentés auparavant de s'installer à Paris, Nantes ou Bordeaux décident finalement de rester dans la capitale bretonne, observe François Eveillard. Par ailleurs, des Parisiens ou des Bretons partis il y a quelques années décident de (re) venir vivre à Rennes."

Or ceux-ci disposent d'un pouvoir d'achat souvent supérieur à celui de la clientèle locale : "Les acquéreurs ayant précédemment vendu un bien à Paris ne sont pas à 20 ou 30 000 euros près", explique William Letellier, directeur de l'agence Gestion Immobilière Rennaise. Alors les biens partent à des prix complètement surévalués, semble regretter cet agent immobilier :

"Place de la République, un 42 mètres carrés s'est par exemple vendu 240 000 euros. À près de 6 000 euros du mètre carré, on n'est pas loin des prix de certains quartiers Parisiens." Idem sur le marché des maisons : "Alors qu'avant nous avions un stock d'une dizaine de produits à la vente, maintenant, il n'y en a plus que 2 ou 3, constate François Eveillard. Ainsi une maison qui se serait vendue à 400 000 euros dans le quartier de Saint-Thérèse par exemple est désormais proposée à 450 000 euros".

À l'inverse de Rennes, Nantes est à la peine avec -0,6% en avril, -1,4% depuis deux mois et -0,2% depuis le début de l'année.

Les autres capitales régionales connaissent des sorts contrastés au mois d'avril : baisse à Toulouse (-0,2%), stabilité à Marseille, hausses limitées à Nice (+0,3%) et Strasbourg (+0,4%), hausses plus fortes à Lille (+0,6%) et Montpellier (+1,0%).

Nos conseils pour les mois qui viennent

Acheteurs :

Le faible niveau des taux d'intérêt est pour vous un atout essentiel. Mais comme de nombreuses villes manquent d'offre, vous devez être prêt à saisir l'opportunité qui se présente... sans pour autant vous

A propos

Baromètre :

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.

MeilleursAgents.com :

Fondée en 2008, la plateforme MeilleursAgents aide les particuliers à vendre leur bien immobilier au bon prix avec l'aide des meilleurs outils d'estimation et la participation de plus de 10 000 agences immobilières partenaires. Aujourd'hui, un vendeur sur deux en France prépare son projet sur la plateforme, qui compte 200 collaborateurs.

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

Rumeur Publique
Anne Lise Ibrahimoff
et Hugues Morette

01 55 74 52 00 /MA@rumeurpublique.fr



précipiter et en vous assurant toujours de la qualité du bien (bâti, proximité des transports, commerces et écoles etc.). Vous devez donc "ficeler" votre dossier de financement pour pouvoir le déclencher sans délai et garantir votre offre d'achat. Un vendeur préférera toujours une offre assortie d'un financement solide. Vous pouvez même, si vous êtes totalement certain de votre choix, abandonner la condition suspensive d'obtention de prêt pour l'emporter. Néanmoins, évitez les surenchères inutiles.

Vendeurs :

Votre stratégie de mise en vente est essentielle. Choisissez dès le départ de proposer votre bien au prix du marché. Tenter un coup en le surestimant risque de faire fuir les acheteurs bien informés par

MeilleursAgents.com sur la valeur réelle des biens. N'écoutez pas les sirènes de certains agents immobiliers qui vous font miroiter des prix élevés pour obtenir votre mandat. Si votre bien ne trouve pas preneur rapidement, ajustez immédiatement votre prix.

Investisseurs :

Le réajustement des dispositifs Pinel d'incitation fiscale et le niveau de rendement locatif dans l'ancien vous obligent à rechercher les zones les plus attractives qui peuvent à la fois garantir un rendement et la liquidité de votre bien. Dans ces conditions, mieux vaut privilégier les villes les mieux connectées du Grand Paris, certains quartiers et les périphéries des grandes capitales régionales.

A propos

Baromètre :

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.

MeilleursAgents.com :

Fondée en 2008, la plateforme MeilleursAgents aide les particuliers à vendre leur bien immobilier au bon prix avec l'aide des meilleurs outils d'estimation et la participation de plus de 10 000 agences immobilières partenaires. Aujourd'hui, un vendeur sur deux en France prépare son projet sur la plateforme, qui compte 200 collaborateurs.

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

Rumeur Publique
Anne Lise Ibrahimoff
et Hugues Morette

01 55 74 52 00 /MA@rumeurpublique.fr

