

## Marché immobilier : Sous la menace de la hausse des taux, 2017 démarre en trombe...sauf à Lille victime de l'encadrement des loyers



Lille est dans une situation tout à fait à part avec une baisse de -0,8% en janvier 2017 et de -1,1% depuis le 1er décembre 2016...

MeilleursAgents publie la 88ème 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 31 janvier 2017 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

- Toutes les villes ont vu leurs prix moyens augmenter fortement en janvier 2017 sauf à Lyon par accident conjoncturel et surtout à Lille en raison de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.
- L'annonce des premières hausses des taux d'intérêt d'emprunt incite fortement les acheteurs solvables à agir sans plus attendre.
- Les banques utilisent ce levier pour relancer leurs stratégies d'acquisition de nouveaux clients en début d'année.
- Cependant, les fondamentaux restent stables : malgré une légère amélioration en 2016, le chômage reste à un niveau très élevé, les perspectives de croissance demeurent faibles, les prochaines élections présidentielles et le contexte international augmentent encore l'incertitude.
- L'effet de la surtaxation des résidences secondaires à Paris restera marginal... sauf pour le budget de la ville.

## Évolution des prix au 1er février 2017

### Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 <sup>er</sup> janv. 17	1 an
75 - Paris	+1,0%	+1,0%	+5,2%
92 - Hauts-de-Seine	+0,9%	+0,9%	+4,8%
93 - Seine-St-Denis	+0,8%	+0,8%	+5,3%
94 - Val-de-Marne	+0,4%	+0,4%	+4,6%
77 - Seine-et-Marne	+0,7%	+0,7%	+4,6%
78 - Yvelines	+0,5%	+0,5%	+4,1%
91 - Essone	+0,8%	+0,8%	+4,5%
95 - Val d'Oise	+0,8%	+0,8%	+3,9%

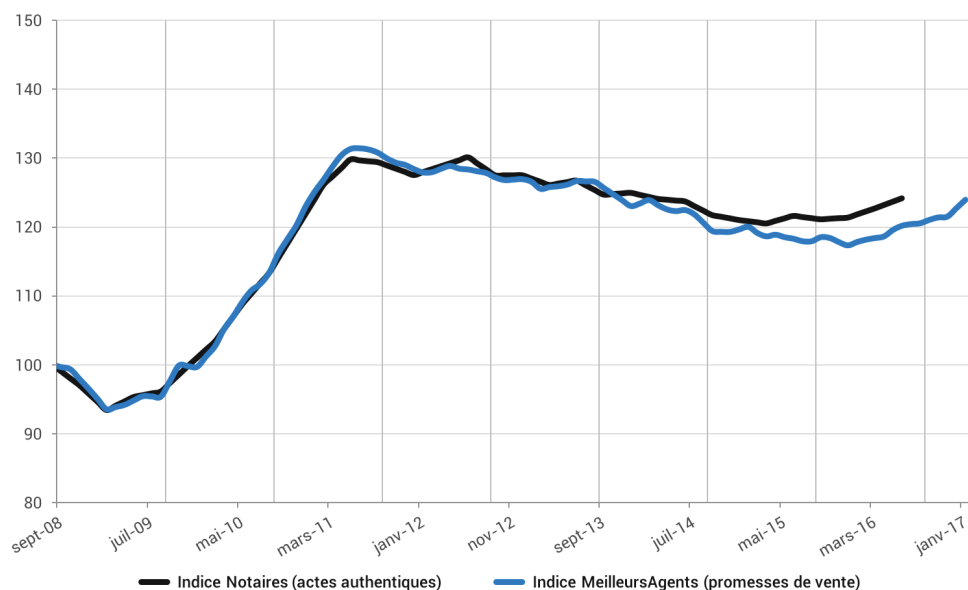
### National

Variation depuis :	1 mois	1 <sup>er</sup> janv. 17	1 an
Marseille	+0,9%	+0,9%	+1,2%
Lyon	-0,2%	-0,2%	+6,1%
Toulouse	+0,1%	+0,1%	+1,2%
Nice	+0,7%	+0,7%	+0,5%
Nantes	+1,3%	+1,3%	+4,3%
Strasbourg	+1,5%	+1,5%	+0,3%
Montpellier	+0,6%	+0,6%	+1,5%
Bordeaux	+2,0%	+2,0%	+6,8%
Lille	-0,8%	-0,8%	+1,2%

## 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 février 2017



## L'analyse de Sébastien de Lafond

L'année 2017 commence sur les chapeaux de roue avec d'importantes hausses des prix moyens à Paris, en Petite et Grande Couronne ainsi que dans la plupart des grandes villes de province. La situation est simple : face à la hausse annoncée et maintenant réelle des taux d'intérêt, les ménages solvables décident d'agir sans plus attendre pour bénéficier de conditions encore exceptionnelles. En effet, pour la première fois depuis 12 mois, les OAT à 10 ans ont passé la barre des 1% avec pour effet immédiat l'augmentation des taux d'emprunt immobiliers qui se sont établis en janvier à 1,7% sur 20 ans en moyenne. Le début d'année étant pour les banques une période traditionnelle de conquête de nouveaux clients et les stocks de biens disponibles restant relativement élevés, tout

est en ordre pour favoriser les transactions et surtout augmenter sensiblement les prix. Ces hausses de prix ne reposent donc pas sur des fondamentaux solides mais seulement sur une situation conjoncturelle peu pérenne.

**A Paris**, les prix ont augmenté en moyenne de +1% en janvier 2017. Cela représente une hausse cumulée de +2% depuis le 1er décembre 2016. La hausse est particulièrement sensible sur les petites surfaces (+1,2% en un mois) qui attirent en premier lieu les primo-accédants à la recherche de prix accessibles, de montants finançables et de surfaces réduites (studios et deux pièces). Les grandes surfaces familiales (3 pièces et plus) sont un peu moins recherchées pour des questions de saisonnalité mais voient leurs prix moyens augmenter de +0,8% en un mois et +1,8% depuis le 1er décembre dernier.

## Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

### Île-de-France

75 - Paris	1,4
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	1,4
Toulouse	1,3
Nice	1,2
Nantes	2,0
Strasbourg	0,9
Montpellier	1,0
Bordeaux	1,5
Lille	1,0

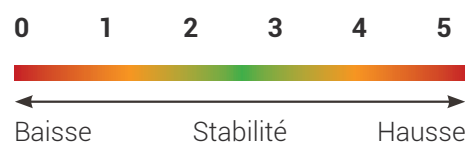
### Qu'est-ce que l'ITI ?

"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 ?



La hausse des prix parisiens se propage en cercles concentriques. **Les départements de la Petite Couronne** voient leurs prix moyens augmenter de +0,7%. La hausse est particulièrement forte dans les Hauts-de-Seine (+0,9%) et en Seine-Saint-Denis (+0,8%). La hausse est plus modérée en Val-de-Marne (+0,4%). En moyenne, les prix ont augmenté de +1,7% en Petite Couronne depuis le 1er décembre 2016.

**En Grande Couronne**, la hausse moyenne constatée sur le premier mois de l'année est de +0,7%. Au cours des deux derniers mois, les prix ont augmenté en moyenne de +1,6% dans les départements de la Grande Couronne.

### **Une situation comparable en province à l'exception notoire de la métropole lilloise**

Le marché immobilier a connu, en province, une progression comparable, voire plus forte qu'en Ile-de-France. Bordeaux franchit la barre des +2% en un mois. Strasbourg atteint +1,5% sur le seul mois de janvier 2017, et Nantes voit ses prix moyens augmenter de +1,3%. Marseille (+0,9%), Nice (+0,7%), Montpellier (+0,6%) et Toulouse (+0,1%) restent plus mesurés. Seules deux villes échappent à

la hausse. Lyon (-0,2%) a eu un accident de parcours au mois de janvier mais a cependant connu une hausse de +0,5% depuis le 1er décembre dernier.

## **Lille sous la pression de l'encadrement des loyers**

Lille est dans une situation tout à fait à part avec une baisse de -0,8% en janvier 2017 et de -1,1% depuis le 1er décembre 2016. Ces baisses s'expliquent par la décision d'encadrement des loyers annoncée le 16 décembre dernier pour application à partir du 1er février 2017. L'expérience d'encadrement menée à Paris a eu les conséquences que l'on sait sur le ralentissement du marché des petites surfaces et la fuite des investisseurs accablés par une nouvelle mesure s'additionnant à une pression fiscale hors norme.

Le découpage lillois semble plus fin et plus homogène que la définition des zones parisiennes. Quatre zones ont en effet été définies en prenant l'IRIS[1] comme unité de base pour renforcer l'homogénéité des prix des loyers dans chaque zone, permettant ainsi de calculer un loyer de référé-

## **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**

**Tiffany Marin**

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

**Thomas Saint-Jean**

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr



rence et un plafond cohérents. En première analyse, l'encadrement des loyers à Lille provoque des difficultés de même ordre qu'à Paris mais d'ampleur moins importante. La mise en œuvre de la mesure à Lille semble donc tirer quelques enseignements des ratés parisiens.

Ainsi, selon notre analyse de plus de 5 000 annonces[2] mises en ligne depuis le 1er janvier 2016 :

- 27% des annonces proposent un loyer supérieur au loyer majoré de leur zone (à Paris, 46% des annonces étaient dans ce cas lors de la mise en œuvre du décret d'encadrement des loyers)
- Pour 31% des IRIS, nous calculons un loyer supérieur de plus de 10% à celui fixé par le décret (73% des IRIS à Paris à l'époque)
- Nous observons de plus des différences significatives entre les 4 zones lilloises :
  - En zone 2 proche du centre historique de Lille, 34% des loyers des annonces sont supérieurs au plafond
  - En zone 4 (périphérie), 11% des annonces ne respectent pas l'encadrement des loyers. Il semble donc que les autorités aient tiré quelques enseigne-

ments de l'expérience parisienne pour affiner le zonage et mieux calculer les prix des loyers en prenant en compte la réalité du terrain.

L'effet de l'encadrement des loyers reste cependant désastreux sur un marché lillois déjà difficile. En abaissant l'attractivité des biens immobiliers, cette nouvelle disposition fait fuir les investisseurs et risque de mettre à mal la situation de ces biens peu entretenus par des propriétaires mal rémunérés.

## Surtaxation des résidences secondaires à Paris

Il est désormais possible aux municipalités qui le souhaitent d'augmenter les taxes locales dans une fourchette pouvant aller de +5% à +60% dans les zones tendues. La ville de Paris a décidé d'augmenter de +60% ses taxes. 7% des logements parisiens sont des résidences secondaires et l'objectif est de pousser les propriétaires à mettre en location ou à vendre. La plupart de ces logements se situent dans des arrondissements recherchés et chers (XVIème, VIIIème, VIIème, Vème, IVème et IIIème). A court terme, l'impact de cette mesure devrait rester limité.

## 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

**Tiffanie Marin**

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

**Thomas Saint-Jean**

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr



Même importante, cette hausse ne bousculera pas l'équilibre économique des propriétaires de ces résidences secondaires. A plus long terme, cette surtaxation vient encore augmenter les coûts de possession et d'usage et ternir encore un peu plus l'image de la capitale auprès des étrangers les plus fortunés susceptibles de s'offrir un pied à terre parisien. En revanche, le budget de la ville de Paris bénéficiera dès cette année d'une embellie non négligeable estimée à plus de 40 millions d'euros.

## Quelle évolution dans les prochains mois ?

Le scénario que nous présentions au début du mois de janvier commence à se dérouler. La hausse des taux d'intérêt a un impact majeur sur l'activité. Les ménages solvables accélèrent leurs décisions pour profiter encore des conditions exceptionnelles offertes par les banques qui restent très sélectives. Le pouvoir d'achat obtenu grâce à la faiblesse des taux contribue à la hausse des prix avec des acheteurs peu regardant. Ce double effet d'accélération des transactions et de hausse des prix va logiquement s'atténuer avec l'augmentation progressive des taux.

Selon nos estimations, les taux

ne devraient pas augmenter trop fortement sur l'année 2017 et devraient rester sous la barre des 2% voire 2,5%. Cependant, si les conditions macroéconomiques restent stables : chômage important, croissance molle (limitée à 1,1% en 2016 en deçà des prévisions du Gouvernement), inflation limitée, l'environnement politique est beaucoup moins prévisible. L'arrivée de Donald Trump au pouvoir, les élections en France et en Allemagne, le Brexit sont autant de questions ouvertes dont personne aujourd'hui ne connaît véritablement les réponses.

Dans l'incertitude, les ménages solvables essaient depuis plusieurs mois de bénéficier de taux historiquement bas. Ce qui est certain, c'est que ces conditions ne dureront pas.

[1] L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il respecte des critères géographiques et démographiques et est doté de contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

Voir la définition INSEE <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1523>

[2] Méthodologie : étude de plus de 5000 annonces mises en ligne depuis le 1er janvier 2016. Géolocalisation de ces annonces dans les quatre zones définies par le décret d'encadrement des loyers. Pour chaque annonce, le loyer de référence est récupéré en fonction de la zone et du nombre de pièces. L'époque de construction n'étant que très peu renseignée dans les annonces étudiées, nous avons recomposé un loyer de référence par quartier et par nombre de pièces. Le loyer de référence moyen est donc la moyenne des loyers médians de référence par époque de construction. Le loyer de l'annonce (hors charges) peut alors être confronté à ce loyer de référence.

## 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

**Tiffany Marin**

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

**Thomas Saint-Jean**

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr

