

Le pouvoir d'achat immobilier est en recul sur un nombre grandissant de communes franciliennes, en raison de prix structurellement élevés.

Dans les agglomérations lyonnaise et lilloise, il progresse encore un peu dans un contexte de prix toujours majoritairement orientés à la baisse.

Paris, le 13 avril 2010 - Alors qu'il progressait encore très majoritairement au début de l'année, **le pouvoir d'achat immobilier recule, en mars**, à Paris et dans certaines communes et départements franciliens. Les agglomérations de Lyon et de Lille conservent un pouvoir d'achat stable ou en hausse.

- La tendance est à un net ralentissement de la baisse **des prix**. Ceux-ci **n'ont pas encore atteint leur plancher partout même si l'on n'en est pas très loin**. Classiquement, c'est d'abord dans le cœur des agglomérations et dans les quartiers les plus prisés que les prix repartent doucement à la hausse. Les taux d'intérêt, stables depuis le dernier baromètre alors qu'ils étaient encore en légère baisse début 2010, n'ont pas joué, cette fois, leur rôle de soutien du pouvoir d'achat.
- **Les acquéreurs reviennent sur le marché, le volume des transactions progresse**, mais le nombre d'offres reste très en-deçà de la demande. Le cercle vertueux doit se remettre en place si l'on veut assister au vrai redémarrage du marché : les acquéreurs potentiels déjà propriétaires d'un logement doivent se décider à mettre en vente celui-ci...
- **Les grandes villes de Province et l'Île-de-France redémarrent progressivement avec quelques mois de retard sur Paris. Les prix immobiliers à Lyon et à Lille sont maintenant en phase de stabilisation et laissent présager une remontée lente.**

L'analyse de Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity



Les leçons de la crise

Fin 2008, les annonces les plus pessimistes prévoyaient une chute des prix de 30% à 40%. Ces prévisions ne se sont pas vérifiées. Si dans certaines communes comme Saint-Denis (93), par exemple, la chute annuelle a dépassé 20%, la baisse des prix s'est souvent stabilisée en dessous de 15% et même en dessous de 10% pour Paris. L'évolution des prix immobiliers de Paris, en hausse, et de Lille et de Lyon, en cours de stabilisation et/ou de faible hausse, démontrent que le krach n'aura finalement pas eu lieu. Quelles leçons peut-on en tirer ?

1- Le marché de l'immobilier a changé, les prix resteront structurellement élevés : l'immobilier est plus que jamais une valeur refuge. La majorité des ménages a compris, à l'heure où les prévisions sur les retraites sont inquiétantes, qu'**être au moins propriétaire de sa résidence principale était vital**. Ainsi les prix de l'immobilier devraient rester à des niveaux élevés : nous pensons qu'ils devraient évoluer dans une fourchette comprise entre -2,5/+2,5% d'ici la fin de l'année en fonction de la conjoncture économique et des taux d'intérêt.

2- Les prix sont soutenus par la pénurie d'offres dans les grandes villes : « il n'y a rien à vendre ! » expliquent nos consultants alors que les acquéreurs, qui bien souvent avaient repoussé leur projet d'acquisition, sont de retour sur le marché. L'équilibre offre-demande se fait donc aujourd'hui clairement au profit de l'offre. Le marché ne se dégrippe complètement qu'avec une offre plus abondante, permettant notamment aux secundo accédants d'acheter et de vendre simultanément.

3- Les taux d'intérêt permettent de réduire fortement le coût de revient de l'acquisition immobilière : pour un crédit sur 20 ans, les taux se situent autour de 3,8% soit de près de 1 point de moins qu'en janvier 2009. Ils devraient se stabiliser à ce niveau jusqu'à la fin de l'année et, sauf surprise, n'avoient qu'un impact limité sur le pouvoir d'achat et les prix immobiliers.

Les chiffres

Ville		Paris	77	78	91	92	93	94	95	Lyon	Lille
PRIX M2	euros	6 519 €	2 161 €	2 865 €	2 395 €	4 439 €	2 639 €	3 276 €	2 490 €	2 681 €	2 301 €
Evolution Prix M2	1 mois	1,1%	0,6%	0,5%	0,0%	0,6%	0,4%	0,1%	0,1%	0,5%	-0,7%
	3 mois	2,1%	0,6%	0,9%	0,0%	1,2%	0,6%	0,4%	0,3%	1,5%	-2,2%
	12 mois	2,0%	-10,1%	-7,1%	-9,9%	-3,2%	-10,6%	-9,7%	-8,8%	-5,4%	-5,9%
POUVOIR ACHAT IMMOBILIER	m ²	46,2 m ²	139,3 m ²	105,1 m ²	125,7 m ²	67,8 m ²	114,1 m ²	91,9 m ²	120,9 m ²	81,1 m ²	98,4 m ²
Evolution pouvoir achat	1 mois	-0,6%	-0,1%	0,0%	0,4%	-0,2%	0,0%	0,4%	0,3%	-0,1%	1,3%
	3 mois	-1,1%	0,4%	0,0%	0,9%	-0,3%	0,4%	0,6%	0,6%	-0,6%	2,6%
	12 mois	2,0%	15,7%	11,9%	15,4%	7,4%	16,3%	15,2%	14,1%	9,6%	10,2%

A quoi correspond le baromètre du pouvoir d'achat immobilier ?

Le pouvoir d'achat immobilier EffiCity mesure le nombre de m² qu'un particulier peut acquérir avec une mensualité de remboursement de 1.500 € sur 20 ans à Paris et de 1.000 € dans le reste de l'Île-de-France et en Province.

Le baromètre compile les prix de l'immobilier à Paris, Lyon et son agglomération, Lille Métropole, la Seine-et-Marne (77), les Hauts-de-Seine (92), la Seine Saint-Denis (93), le Val-de-Marne (94), l'Essonne (91), le Val d'Oise (95), les Yvelines (78) et les 25 plus grandes villes d'Île-de-France.

A propos d'EffiCity

EffiCity est la première agence immobilière low-cost.

Grâce à une utilisation d'Internet, EffiCity permet aux particuliers de :

- réaliser une estimation de leur bien immobilier en ligne et en quelques minutes
- réduire le délai de vente moyen de leur bien à 43 jours
- économiser jusqu'à 80% de la commission d'agence

EffiCity a été créée en avril 2007 par Malek Abi-Khalil et Christophe du Pontavice, co-fondateur d'ImmoStreet.

Le pouvoir d'achat immobilier recule à Paris...

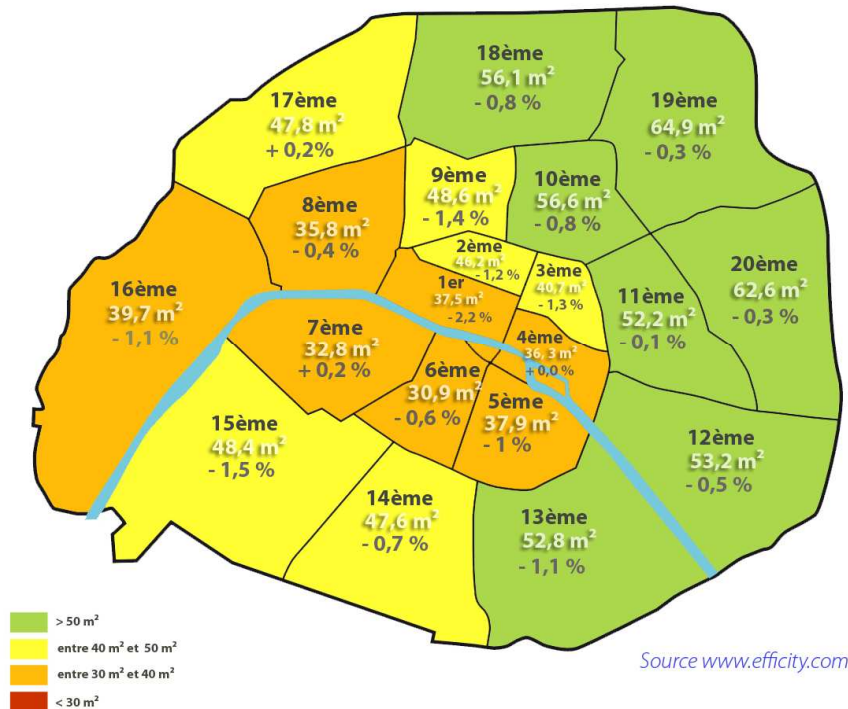
Dans la capitale, le pouvoir d'achat immobilier moyen est en recul de 0,7%. Ainsi, avec un remboursement de 1.500 euros mensuel, un acquéreur parisien peut, en moyenne, s'offrir 34,4 m² contre 32,3 m² en mars 2009 mais 34,8 m² en janvier 2010.

Le même investissement permettra d'acheter un appartement de 30,9 m² dans le 6^{ème} arrondissement et 64,9 m² dans le 19^{ème} !

Dans le détail, le pouvoir d'achat immobilier est en retrait dans quasiment tous les arrondissements, alors qu'il était encore en hausse dans la majorité d'entre eux au début de l'année. Seuls les 7^{ième} et 17^{ième} (+ 0,2%) affichent encore une courbe en très légère hausse, proche de la stagnation. Le 1^{er} arrondissement est celui qui affiche la plus forte baisse du pouvoir d'achat (- 2,3%).

La cause : la pénurie d'offres à Paris plus qu'ailleurs génère un véritable déséquilibre sur le marché. Quasiment aucun arrondissement n'échappe à la règle. Le phénomène est particulièrement sensible sur les appartements familiaux.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier en mars 2010 (Moyenne glissante sur 3 mois)

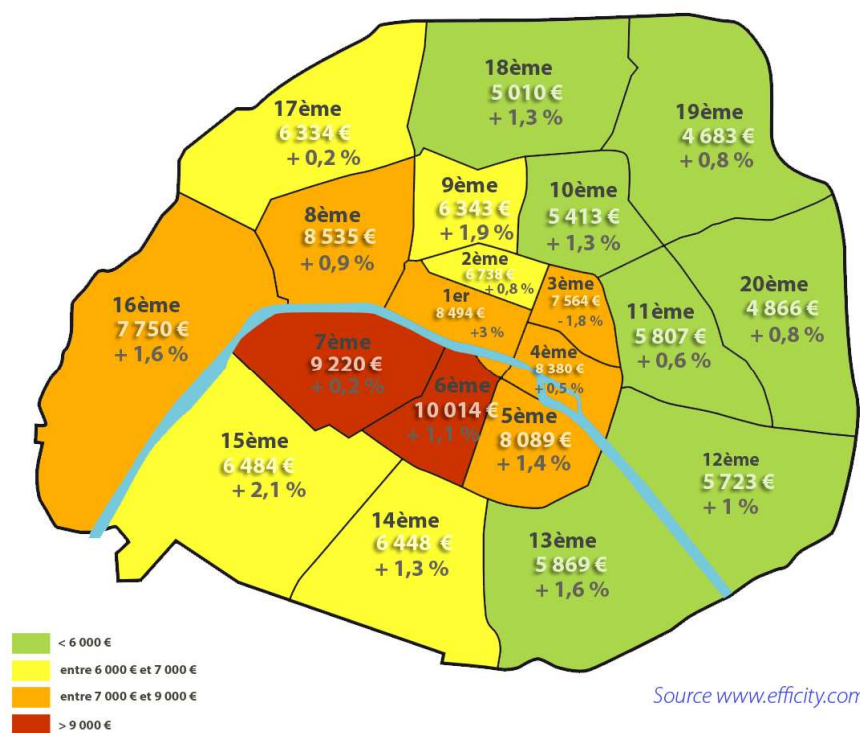


... en raison du redémarrage des prix

A Paris intra muros, la moyenne des prix atteint 6.519€/m², soit 133€ de plus qu'en janvier dernier. La courbe des prix est désormais ascendante dans les 20 arrondissements. Les 3 arrondissements qui affichaient encore un recul des prix dans le baromètre précédent (6^{ème}, 7^{ème} et 17^{ème}) ont désormais rejoint les autres.

La remontée atteint 3% dans le 1^{er} arrondissement et 2,1% dans le 15^{ème}, aujourd'hui recherchés par les acquéreurs.

Evolution des prix immobiliers en mars 2010 (Moyenne glissante sur 3 mois)

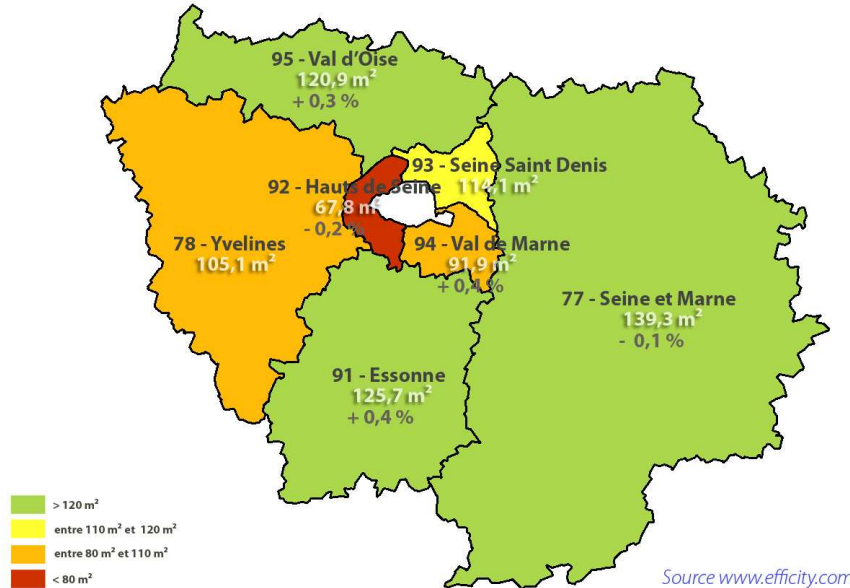


Encore quelques progressions de pouvoir d'achat immobilier en Ile-de-France

En mars, le pouvoir d'achat immobilier progresse encore très légèrement ou stagne dans 5 départements sur 7 (0 à + 0,4%). Seuls la Seine-et-Marne (- 0,1%) et les Hauts-de-Seine (-0,2%) affichent une tendance à la baisse. Changement de route donc pour la Seine-et-Marne qui bénéficiait d'une des meilleures évolutions du pouvoir d'achat dans l'étude précédente (+ 1,1%).

Evolution du pouvoir d'achat immobilier en mars 2010

(Moyenne glissante sur 3 mois)



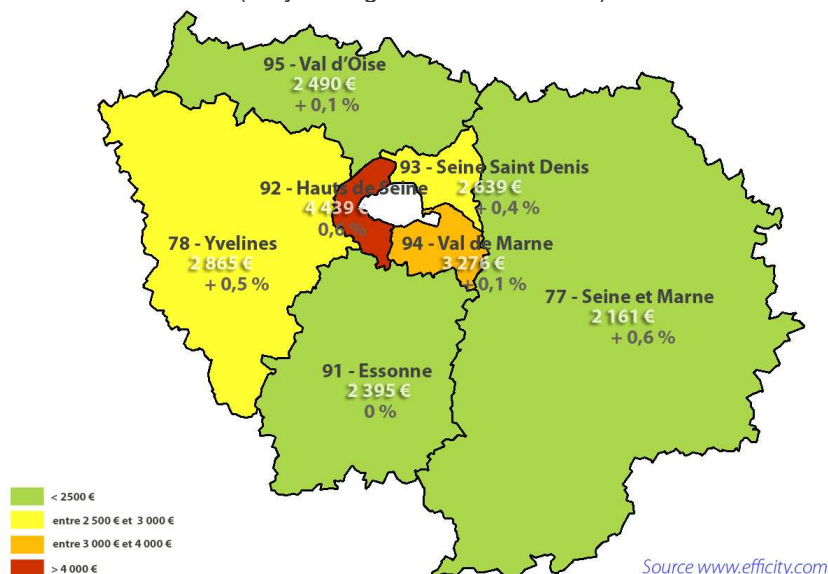
La moyenne de la progression annuelle qui avait dépassé les 20% en début d'année dans certains départements (+ 21,7% en Seine-et-Marne, + 20,9% en Seine-Saint-Denis) retombe sous la barre des 17% : + 16,3% dans le 93 et environ + 15% dans les 77, 91, 94 et 95. Dans le 78 et le 92, le pouvoir d'achat annuel a progressé de 12% et de 7%.

Les prix immobiliers moyens des départements franciliens ont arrêté de baisser

Les prix continuent leur douce progression : entre 0% et + 0,6% dans tous les départements. L'Essonne qui résistait jusqu'à maintenant à la hausse, passe désormais en positif, avec un prix moyen de 2.395€/m². Le département le plus coté, le 92, affiche un m² moyen à 4.439€/m².

Evolution des prix immobiliers en mars 2010

(Moyenne glissante sur 3 mois)



Les statistiques annuelles qui montraient un recul des prix à 2 chiffres dans 5 départements en janvier dernier, affichent désormais ce recul à 2 chiffres dans 2 départements seulement : la Seine-et-Marne (-10,1%) et la Seine Saint-Denis (-10,6%). L'Essonne, le Val-de-Marne et le Val d'Oise affichent aujourd'hui une baisse annuelle des prix comprise entre 7% et 9%. Dans les Hauts-de-Seine, la baisse annuelle n'est plus désormais que de 3%.

Dans la moitié des 25 plus grandes villes d'Ile-de-France, le pouvoir d'achat continue de monter très légèrement alors que les prix immobiliers stagnent ou remontent dans 5 communes

Les prix, baissiers dans le baromètre précédent dans 13 des 25 plus grandes communes d'Ile-de-France, ne régressent plus, désormais, que dans 5 communes. Sarcelles est la commune où les prix régressent le plus fortement : encore - 2,1%

Sur un an, les prix à Saint-Denis reculent de - 18% ; En comparaison, le recul annuel avait atteint - 21,6% en début d'année. Même constat, à l'opposé de la fourchette des prix, pour Neuilly-sur-Seine où le recul annuel est aujourd'hui égal à - 3% alors qu'il s'établissait à - 5,2% en janvier dernier.

	Prix M2	Evolution			Pouvoir achat immobilier			
	mars-10	1 mois	3 mois	12 mois	m ²	1 mois	3 mois	12 mois
Boulogne-Billancourt (92)	5 469 €	1,0%	1,6%	1,3%	53,2 m ²	-0,4%	1,1%	2,6%
Argenteuil (95)	2 532 €	-0,1%	-0,2%	-15,1%	119,5 m ²	0,6%	1,3%	22,5%
Montreuil (93)	3 205 €	0,6%	-0,4%	-12,1%	93,1 m ²	-0,1%	0,4%	18,4%
Saint-Denis (93)	2 549 €	0,7%	0,6%	-18,1%	117,7 m ²	-0,2%	-0,6%	27,0%
Versailles (78)	4 316 €	0,2%	1,6%	-8,3%	70,1 m ²	0,3%	2,0%	13,3%
Nanterre (92)	3 581 €	0,6%	-1,1%	-9,0%	80,8 m ²	-0,1%	0,8%	14,3%
Créteil (94)	2 878 €	1,0%	0,1%	-8,6%	104,1 m ²	-0,6%	0,7%	13,8%
Aulnay-sous-Bois (93)	2 492 €	0,3%	0,2%	-8,2%	121,0 m ²	0,1%	0,2%	13,3%
Vitry-sur-Seine (94)	2 920 €	0,7%	0,7%	-8,1%	102,0 m ²	-0,2%	1,1%	13,2%
Colombes (92)	3 533 €	0,1%	-0,1%	-11,2%	85,2 m ²	0,4%	1,0%	17,1%
Asnières-sur-Seine (92)	3 701 €	0,2%	0,0%	-7,8%	80,4 m ²	0,3%	-0,5%	12,8%
Champigny-sur-Marne (94)	2 778 €	0,8%	1,5%	-14,2%	108,2 m ²	-0,3%	1,4%	21,2%
Rueil-Malmaison (92)	4 180 €	0,7%	-0,5%	-6,2%	69,5 m ²	-0,2%	0,3%	10,9%
Saint-Maur-des-Fossés (94)	3 947 €	0,6%	0,6%	-5,8%	76,5 m ²	-0,2%	-0,4%	10,4%
Courbevoie (92)	4 279 €	1,4%	1,4%	-2,3%	68,3 m ²	-0,9%	1,8%	6,5%
Aubervilliers (93)	2 616 €	-0,5%	-0,8%	-12,6%	116,6 m ²	1,0%	1,0%	19,0%
Drancy (93)	2 617 €	0,4%	0,0%	-10,5%	115,0 m ²	0,1%	-1,6%	16,2%
Neuilly-sur-Seine (92)	7 179 €	2,5%	2,7%	3,0%	40,1 m ²	-1,8%	1,6%	1,0%
Antony (92)	3 565 €	0,3%	-0,6%	-10,9%	83,1 m ²	0,2%	1,0%	16,7%
Noisy-le-Grand (93)	2 726 €	0,6%	0,0%	-11,7%	109,4 m ²	-0,1%	4,2%	17,8%
Sarcelles (95)	2 002 €	-2,1%	-3,4%	-11,8%	151,1 m ²	2,5%	-0,2%	17,9%
Cergy (95)	2 489 €	0,5%	1,2%	-3,0%	120,9 m ²	0,0%	1,7%	7,2%
Levallois-Perret (92)	5 624 €	-0,6%	-0,8%	-4,7%	53,2 m ²	1,1%	1,8%	9,2%
Issy-les-Moulineaux (92)	4 832 €	-0,2%	-0,9%	-6,2%	62,6 m ²	0,6%	0,6%	10,8%
Maison-Alfort (94)	3 519 €	0,3%	0,3%	-12,2%	85,5 m ²	0,2%		18,5%

Le pouvoir d'achat immobilier fait le yoyo dans l'agglomération de Lyon

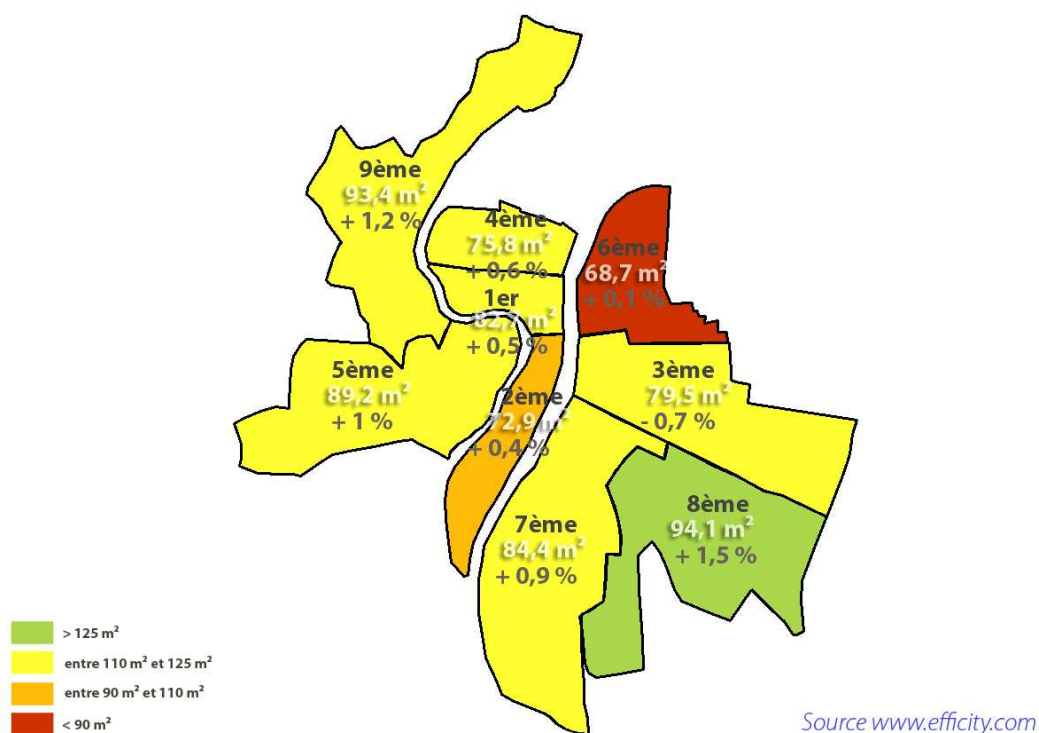
A Lyon, le pouvoir d'achat immobilier moyen est stable, à - 0,1%.

Le pouvoir d'achat fait le yo-yo depuis le début de l'année. En mars, il progresse dans 8 arrondissements sur 9. Seul le 3^{ème} se distingue avec une courbe en baisse (- 0,7%). A noter que la progression du pouvoir d'achat dans les 4^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} est à nouveau d'actualité après une baisse constatée au début de l'année.

Dans les villes proches de Lyon, le pouvoir d'achat progresse dans 16 des 18 communes étudiées. La hausse est encore importante à Vaulx-en-Velin (+ 3,5%) et Bron (+ 2,2%). Seules les villes de Francheville (- 0,8%) et Décines Charpieu (- 0,1%) affichent un pouvoir d'achat en recul.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier à Lyon en mars 2010

(Moyenne glissante sur 3 mois)



Sauf dans les arrondissements les plus cotés, les prix immobiliers baissent encore à Lyon et dans les villes de l'agglomération

Les prix immobiliers de Lyon baissent encore dans 6 arrondissements et continuent de monter doucement ou de stagner dans les autres. Le prix moyen du m² lyonnais atteint 2.681€. Un seul arrondissement dépasse la barre des 3.000€, le 6^{ème} avec 3.164€ le m².

Le prix moyen du m² dans les villes de la banlieue lyonnaise est partout en recul, sauf à Francheville (+ 0,3%).

	mars-10	1 mois	3 mois	m ²	1 mois	3 mois
Lyon	2 681 €	0,5%	1,5%	81,1 m ²	-0,1%	-0,6%
Lyon 1	2 630 €	-0,1%	0,1%	82,7 m ²	0,5%	0,8%
Lyon 2	2 981 €	0,0%	0,3%	72,9 m ²	0,4%	0,6%
Lyon 3	2 734 €	1,2%	1,7%	79,5 m ²	-0,7%	-0,7%
Lyon 4	2 867 €	-0,2%	1,3%	75,8 m ²	0,6%	-0,4%
Lyon 5	2 437 €	-0,6%	-0,2%	89,2 m ²	1,0%	1,1%
Lyon 6	3 164 €	0,3%	0,6%	68,7 m ²	0,1%	0,3%
Lyon 7	2 577 €	-0,4%	0,6%	84,4 m ²	0,9%	0,3%
Lyon 8	2 312 €	-1,0%	-0,1%	94,1 m ²	1,5%	1,0%
Lyon 9	2 327 €	-0,7%	-0,3%	93,4 m ²	1,2%	1,2%
Villeurbanne	2 232 €	-0,7%	0,0%	97,4 m ²	0,7%	0,4%
Sainte Foy Les Lyon	2 429 €	-1,4%	-2,1%	89,5 m ²	1,8%	2,5%
Vaulx en Velin	1 878 €	-2,9%	-3,7%	115,9 m ²	3,5%	4,4%
Rillieux La Pape	1 931 €	-0,8%	-0,4%	112,6 m ²	0,9%	0,7%
Decines Charpieu	2 120 €	-0,2%	1,0%	102,5 m ²	-0,1%	-0,7%
Tassin La Demi-Lune	2 639 €	-1,2%	-0,8%	82,4 m ²	1,3%	1,2%
Saint Fons	1 895 €	-1,1%	0,0%	114,8 m ²	1,0%	0,4%
Venissieux	1 801 €	-0,8%	1,8%	120,8 m ²	0,1%	-1,4%
Charbonnières les Bains	3 019 €	-0,4%	-0,1%	72,0 m ²	0,5%	0,4%
Caluire et Cuire	2 498 €	-0,9%	0,3%	87,0 m ²	0,7%	0,1%
Meyzieu	2 217 €	-0,6%	-0,3%	98,1 m ²	0,6%	0,6%
Francheville	2 425 €	0,3%	2,2%	89,7 m ²	-0,8%	-1,8%
Saint Didier au Mont D'Or	3 101 €	-0,7%	-0,5%	70,1 m ²	0,8%	0,8%
Saint Cyr au Mont d'Or	3 111 €	-0,5%	-1,0%	69,9 m ²	0,8%	1,3%
Bron	2 193 €	-2,0%	-1,7%	99,2 m ²	2,2%	2,2%
Oullins	2 010 €	-0,5%	0,2%	108,2 m ²	0,4%	0,1%
Saint Priest	1 932 €	-0,8%	-0,6%	112,5 m ²	0,9%	0,9%

A Lille et dans ses alentours, le pouvoir d'achat immobilier est encore en hausse quasiment partout dans un contexte de prix encore très majoritairement en baisse

A Lille, le pouvoir d'achat immobilier est en hausse de + 1,3%. Dans les 18 communes les plus importantes de la banlieue lilloise, il est en hausse, sauf à Croix (- 0,2%) et à Wattignies (- 0,4%).

Le prix du m² moyen lillois s'établit à 2.301€, en recul de - 0,7% par rapport au mois dernier. Dans les 18 communes alentour, les prix progressent dans 6 communes : Loos, Wattignies, Faches Tumesnil, Armentières, Croix et Villeneuve d'Ascq.

	Prix M2	Evolution		Pouvoir achat immobilier		
	mars-10	1 mois	3 mois	m ²	1 mois	3 mois
Lille	2 301 €	-0,7%	-2,2%	94,5 m ²	1,3%	2,6%
La Madeleine	2 085 €	-0,9%	-1,8%	104,3 m ²	1,4%	2,2%
Loos	1 888 €	0,6%	-1,8%	115,2 m ²	0,3%	2,2%
Lambersart	2 102 €	-0,2%	-1,0%	103,4 m ²	0,6%	1,4%
Wattignies	1 781 €	1,0%	-0,1%	122,1 m ²	-0,4%	0,4%
Faches Tumesnil	1 811 €	0,7%	-1,4%	120,1 m ²	0,2%	1,8%
Lomme	1 820 €	-1,0%	-2,6%	119,5 m ²	1,7%	3,1%
Hellemes	1 660 €	-2,3%	-4,4%	131,2 m ²	3,2%	5,1%
Armentieres	1 477 €	0,4%	-0,3%	147,2 m ²	0,0%	0,6%
Croix	1 788 €	0,6%	0,0%	121,6 m ²	-0,2%	0,3%
Emmerin	1 866 €	-0,4%	-2,2%	116,5 m ²	1,1%	2,6%
Hallennes Lez Haubourdin	1 866 €	-0,4%	-2,2%	116,5 m ²	1,1%	2,6%
Haubourdin	1 866 €	-0,4%	-2,2%	116,5 m ²	1,1%	2,6%
Roubaix	1 422 €	-0,9%	-2,4%	153,0 m ²	1,5%	2,9%
Sequedin	1 866 €	-0,4%	-2,2%	116,5 m ²	1,1%	2,6%
Tourcoing	1 374 €	-1,1%	-3,0%	158,3 m ²	1,9%	3,5%
Villeneuve D'Ascq	2 097 €	0,2%	-2,3%	103,7 m ²	0,8%	2,7%
Wasquehal	2 041 €	-2,6%	-6,2%	106,8 m ²	4,0%	7,2%
Wattrelos	1 485 €	-1,1%	-2,9%	146,5 m ²	1,8%	3,3%