

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.

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		
	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%