

## Baromètre trimestriel du pouvoir d'achat immobilier

### AGGLOMERATION LILLOISE 1<sup>er</sup> trimestre 2011

Lille, le 7 avril 2011 –

Le pouvoir d'achat immobilier des Lillois a diminué de 5,5% depuis janvier 2011, à l'image de Paris (où le pouvoir d'achat recule de 5,7% en trois mois).

Les habitants de la métropole ne sont pas mieux lotis : le pouvoir d'achat y recule également partout, mais de façon plus contrastée.

La hausse des prix, conjuguée à une remontée des taux d'intérêt explique cette donne.

**Lille** – A Lille, le recul du pouvoir d'achat immobilier ne permet plus aux Lillois que de s'acheter en moyenne 78,9 m<sup>2</sup> au lieu de 83,5 m<sup>2</sup> il y a trois mois. En un an, le pouvoir d'achat y a reculé de 7,8%.

➔ **La tendance à la hausse des prix immobiliers lillois est claire ; ils ont progressé de 4,1% depuis le début de l'année**, atteignant aujourd'hui la moyenne de 2.731 € / m<sup>2</sup> **et augmenté de 7,5% depuis un an** (par rapport au premier trimestre 2010). Une croissance qui déroute certains acheteurs lillois, mais qui reste nettement moins importante que la croissance des prix parisiens : + 24% en un an !

**L'agglomération lilloise** – S'il est majoritaire dans les communes voisines de Lille, le recul du pouvoir d'achat est très contrasté.

➔ **Dans certaines villes, la baisse du pouvoir d'achat est plus forte qu'à Lille.** Ainsi, en trois mois, ce dernier a régressé de 7,1% à la Madeleine, de 9,6% à Loos, de 6% à Emmerin, Sequedin, Hallennes Lez Haubourdin et Haubourdin et de 8,9% à Tourcoing. Ces fortes hausses sont la conséquence de la progression des prix et de la hausse des taux d'intérêt.

➔ En revanche, il est à noter que le pouvoir d'achat a augmenté de 5,2% à Wattignies, de 5,3% à Watrelos et de 2,8% à Villeneuve d'Ascq, en raison d'une baisse des prix dans ces communes de la banlieue lilloise.

➔ **Le recul trimestriel des prix dans ces communes** explique cette remontée du pouvoir d'achat : - 6,5% à Wattignies, - 3,8% à Watrelos et - 4,3 % à Villeneuve d'Ascq, mais **masque une hausse dans les autres villes alentours** : + 5,8% en trois mois à la Madeleine (2.591 € / m<sup>2</sup>), + 8,7% à Loos (2.294 € / m<sup>2</sup>), + 5% à Lomme (2.151 € / m<sup>2</sup>) et + 7,9% à Tourcoing (1.679 € / m<sup>2</sup>).



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

### Le pouvoir d'achat immobilier recule en ce début d'année ; la remontée des taux se conjuguant à une revalorisation des prix

Les acheteurs immobiliers auraient sûrement préféré que les établissements de crédits soient moins prévoyants !

Anticipant l'annonce de Jean-Claude Trichet, Président de la Banque centrale européenne, sur l'augmentation annoncée aujourd'hui de 0,25% des taux d'intérêt, les banques ont relevé les leurs il y a déjà plusieurs semaines... Résultat : conjuguée à une croissance des prix, cette remontée des taux contribue à faire reculer un peu plus le pouvoir d'achat immobilier de la majorité des acquéreurs potentiels lillois, en ce début d'année 2011.

Au premier trimestre 2011, la hausse des taux d'intérêt a eu pour effet d'encherir le coût des acquisitions immobilières. Pourra-t-elle faire baisser les prix ? C'est toute la question.

Pour l'instant, les prix immobiliers augmentent dans les zones où l'offre est rare (dans le centre de Lille, à la Madeleine) et se maintiennent ou baissent ailleurs (Wattignies, Villeneuve d'Ascq).

La logique qui voudrait que les prix baissent quand les taux remontent n'est pas forcément de mise ; les acquéreurs, même plus exigeants, souhaitent réaliser rapidement leur achat « tant que les taux sont encore abordables ». Il n'y a donc pas encore de fléchissement de la demande. Une logique qui ne devrait évidemment pas durer si la hausse des taux devenait plus lourde.

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

Il mesure l'évolution du nombre de m<sup>2</sup> qu'un particulier peut acquérir avec une mensualité de remboursement de 1.000 € pendant 20 ans à Paris, en Ile-de-France et en Province.

Le baromètre prend en compte deux paramètres : le niveau des taux d'intérêt et le niveau des prix.

Les plus grandes agglomérations françaises sont étudiées : Paris et les départements d'Ile-de-France ainsi que Lyon, Lille, Marseille, Toulouse, Bordeaux et Montpellier.

## A propos d'EffiCity :

EffiCity est un réseau national d'agences immobilières à commission réduite (à partir de 1%).

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 45 jours
- économiser jusqu'à 80% de la commission d'agence

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