



29^{ème} édition de l'Observatoire des prix du logement en Ile de France :

Halte aux idées reçues !

**Les locations proposées par les agents immobiliers 8 % moins chères
que celles des particuliers en Ile de France**

Paris, 22 octobre 2014 – Pour cette nouvelle édition, la FNAIM du Grand Paris a souhaité remettre les pendules à l'heure. En complément de son traditionnel observatoire des prix du logement en Ile de France, la FNAIM du Grand Paris a réalisé un **focus sur la comparaison des biens proposés à la location et à la vente par les professionnels et les particuliers**. Les idées reçues en prennent pour leur grade.

Idée reçue n°1 : « Le marché de l'immobilier en Ile de France est fortement baissier. »

Immobilier et effet d'annonce sont difficilement compatibles ! Vouloir à tout prix annoncer de fortes évolutions des prix du marché de l'immobilier en Ile de France déforme la réalité, **celle d'une stabilité des prix sur la majorité d'un territoire francilien figé**. Face à l'avalanche de données contradictoires sur les prix de l'immobilier en Ile de France, comment s'étonner que locataires ou propriétaires soient déboussolés ? Les récentes enquêtes démontrant une hausse ou une baisse sont le résultat de mouvements sur des micro-marchés, prouvant ainsi le manque de fiabilité de l'approche arithmétique du « prix au m² ». Dans un marché qui se rétracte, l'échange de quelques biens atypiques dans quelques arrondissements réputés chers suffit à provoquer des hausses ou des baisses qui ne reflètent en rien l'état du marché.

Idée reçue n°2 : « Avec la montée d'Internet, l'agent immobilier ne sert plus à rien. »

Contrairement au reste du territoire français, l'offre des professionnels en Ile de France est largement supérieure à celle des particuliers : 79 % des locations et 78 % des ventes sont proposées par des agents immobiliers. Passer par un agent immobilier donne donc accès à une offre beaucoup plus large, qu'il s'agisse de locations ou de ventes. **Plus la transaction est complexe, plus le recours au professionnel est fréquent**. Si passer par un agent immobilier demeure un choix, pour un peu moins de 80 % de l'offre, le professionnel reste incontournable.

Idée reçue n°3 : « Passer par un agent immobilier, c'est beaucoup plus cher ! »

Le prix médian des locations proposées par des agents immobiliers en Ile de France est 8 % moins chers que celui des particuliers. Cela tend à prouver le rôle de régulateur de l'agent immobilier. Un agent immobilier conseille le bailleur à proposer un prix approprié. Rappelons que la vocation première de l'agent immobilier, définie par la Loi Hoguet, est de déterminer le juste prix du logement. **Quant aux prix de vente, ils sont pratiquement équivalents - conseils, connaissance du marché et sécurité juridique inclus**. Petite précision : un bail avec ses annexes représente aujourd'hui entre 30 et 40 pages, un acte de vente au moins 200 pages.



29^{ème} édition de l'Observatoire des prix du logement en Ile de France : Détails des résultats

Les prix du logement en Ile de France : d'une baisse généralisée à une stabilité

Après la baisse constatée au cours du semestre précédent, les prix stagnent de manière générale dans tous les départements à l'exception de Paris et de la Seine Saint Denis où l'évolution des prix est plus contrastée en fonction des arrondissements ou des communes.

En Petite Couronne, les prix des maisons ont baissé en valeur relative par rapport à ceux des appartements. L'inverse s'est produit en Grande Couronne où les maisons individuelles sont plus valorisées que les appartements.

« En tant que professionnel de l'immobilier, nous avons un devoir de rigueur et d'objectivité. Nous considérons que les soi-disant hausses ou baisses sont statistiquement insignifiantes compte tenu de l'état actuel du marché du logement en Ile de France. Grâce aux données provenant d'un maillage territorial sans équivalent - 2 200 adhérents en Ile de France - la FNAIM du Grand Paris fait le constat d'une relative stabilité », analyse Gilles Ricour de Bourgies, Président de la FNAIM du Grand Paris.

Ces prix stables montrent la résistance de l'immobilier en Ile de France alors que le contexte économique se montre très incertain : « Si l'immobilier a pu perdre au maximum 3 % ces deux dernières années, le CAC 40 a chuté de 10 % au cours des 2 dernières semaines. Ne perdons pas de vue cette donnée : elle démontre d'une part que l'immobilier reste une valeur de confiance, d'autre part que les prix résistent parce qu'ils sont entretenus par la pénurie de logement en Ile de France », observe Gilles Ricour de Bourgies.

L'agent immobilier, véritable régulateur des prix du logement

Sur 28 000 biens proposés à la location en Ile de France en septembre, les prix affichés par les agents immobiliers sont en médiane 8 % moins chers que ceux des particuliers.

La Seine Saint Denis (-11 %) et les Yvelines (-5 %) sont les départements les plus éloignés de la médiane alors que les autres restent assez proches : Paris, l'Essonne et les Hauts de Seine sont à -9 % ; le Val d'Oise à -8 % et le Val de Marne à -7 %. Les honoraires d'agence sont ainsi remboursés en moins d'un an en moyenne. Le locataire continuera d'économiser 8 % les années à venir et le bailleur de bénéficier du service de l'agent immobilier.

Le constat est moins tranché pour les ventes de biens, pour lesquelles, sur les 81 000 biens analysés, les prix affichés par les agents immobiliers sont 0,95 % moins chers, c'est-à-dire pratiquement équivalents. Les disparités vont de -1,78 % pour le Val de Marne à 0,92 % pour les Hauts de Seine. Le Val d'Oise (0,48 %), l'Essonne (0,57 %), et la Seine Saint Denis (0,91 %) sont plus chers que la moyenne, alors que Paris (-0,41 %), les Yvelines (-1,38 %) restent en deçà de la médiane.



« Cela démontre que l'agent immobilier ne participe pas – comme on a pu le faire croire – à la hausse des prix du logement, mais à leur modération. La raison est simple : l'agent immobilier n'est pas plus au service du propriétaire ou bailleur que de l'acheteur ou locataire. Il connaît l'état et les prix du marché, ainsi que le contexte socio-économique de sa clientèle : il sait trouver le bon compromis en termes de prix pour satisfaire ses deux clients. », explique Gilles Ricour de Bourgies.

L'agent immobilier, largement sollicité par les bailleurs et les propriétaires

L'offre des professionnels est largement supérieure à celle des particuliers : 79 % des locations et 78 % des ventes sont proposées par des agents immobiliers.

Qu'il s'agisse de location ou de vente, les professionnels sont d'autant plus représentés que le nombre de pièces d'un appartement augmente et par là sa complexité. Concernant les locations, les agents immobiliers constituent 69 % de l'offre pour les studios ; 78 % pour les 2 pièces ; 84 % pour les 3 pièces ; 89 % pour les 4 pièces et 91 % pour les 5 pièces et plus. Ce schéma se reproduit pour les ventes où les professionnels proposent 74 % des studios ; 76 % des 2 pièces ; 79 % des 3 pièces ; 83 % des 4 pièces et 87 % des 5 pièces et plus.

« Côté locataire ou acheteur, la logique reste la même : plus une recherche est complexe, plus on a tendance à se tourner vers un agent immobilier, car il connaît les stocks et les spécificités des biens disponibles sur un territoire donné », précise Gilles Ricour de Bourgies. L'offre de biens est en effet spécifique à chaque département. Par exemple, Paris propose plus d'un tiers de l'offre de location sur toute l'Ile de France mais moins de 7 % de l'offre de vente, pour laquelle le Val d'Oise, l'Essonne et les Yvelines forment le trio de tête. **En vente, les grands appartements familiaux, qui ne représentent que 20% des appartements existants, forment jusqu'à 50% du stock sur certains arrondissements.**

Les tensions sur le logement en Ile de France et la complexification administrative renforceront ce rôle de conseil et d'accompagnement de l'agent immobilier, qui, au-delà de l'aspect commercial, s'impose de plus en plus comme le garant de la loi.

*
* * *



Notes aux rédactions :

- Méthodologie / Observatoire des prix du logement en Ile de France :

>Les 2 200 adhérents de la FNAIM du Grand Paris sont interrogés. Chacune de leur ville est segmentée en micromarchés, soit 973 micromarchés (ou zones) dans les 761 villes analysées.

>Pour chacune des zones identifiées dans ces villes, les agents Fnaim communiquent leurs ventes en les différenciant par types d'appartements : 1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et 5 pièces et plus. Par ailleurs, les bases de l'IAURIF permettent de déterminer les surfaces moyennes de chacun de ces types d'appartements, et cela, dans chacune des zones concernées, tant à Paris qu'en Ile-de-France. Ceci permet de comparer les prix des appartements et des maisons individuelles.

>L'analyse des prix et leurs évolutions, est réalisée secteur par secteur, tant pour l'habitat collectif que pour l'habitat individuel.

- Méthodologie / Focus prix des locations et ventes par des professionnels :

>La présente étude est basée sur les données observées sur les sites internet représentatifs de l'offre immobilière des professionnels (notamment le site internet de la FNAIM) et des particuliers au cours du mois de septembre 2014.

>Les catégories retenues sont « Vente immobilière » - « Appartement » et « Maison ».

>Afin d'assurer la cohérence des calculs, n'ont été retenues que les annonces présentant des prix et des surfaces.

>Les calculs présentés reposent sur un échantillon représentatif se situant dans un intervalle de confiance de 95%, ainsi, pour chacune des catégories, et sur chacun des départements, les extrêmes (les 2,5% d'annonces les moins chères, et les 2,5% d'annonces les plus chères) ont été écartés.

A propos de la FNAIM du Grand Paris

L'organisation syndicale représente en Ile-de-France, hors Seine et Marne, 1 800 professionnels de l'immobilier qui gèrent 2 200 cabinets et succursales, soit un chiffre d'affaires de plus d'un milliard d'euros. La Chambre est spécialisée dans 13 métiers différents de la transaction, de la gestion, de l'expertise et du conseil. Trois de ces métiers sont règlementés par l'Etat, il s'agit de la transaction, de l'administration de biens et des syndics de copropriété. Dotée de nombreux outils d'analyse, la FNAIM du Grand Paris est une référence incontestée en matière d'informations, d'études économiques et d'informations juridiques sur les marchés immobiliers. Le président de la FNAIM du Grand Paris est membre du CESER Ile de France, du Comité Régional Ile de France présidé par le Préfet de Région et membre de l'Observatoire du logement autour des gares de la Société du Grand Paris.

<http://lamaisondelimmobilier.org/>