



AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre du
GRAND PARIS

COMMUNIQUE DE PRESSE

Observatoire des prix du logement en Ile de France 2014 :

- Des volumes de vente toujours inférieurs aux 10 années précédentes
- Une baisse moyenne des prix en Ile de France, sauf dans les Hauts de Seine et le Val de Marne
- Nouvel indice de fluidité du marché : des stocks qui tendent à s'accumuler

Paris, le 2 avril 2014 – A l'occasion de la 28^{ème} vague de l'Observatoire des prix du logement en Ile de France, la FNAIM du Grand Paris renforce sa cartographie interactive grâce à des critères toujours plus précis. Désormais, la Grande couronne (à l'exception de la Seine et Marne), tous les réseaux de transports ainsi que certaines données statistiques sont accessibles. Dans le cadre de sa recherche d'appartement, tout acheteur peut donc, via www.lamaisondelimmobilier.org, croiser ces nouvelles fonctionnalités et les trois critères principaux que sont le budget, le nombre de pièces et le temps de transport. Cet Observatoire révèle une baisse moyenne des prix en Ile de France. Au titre des nouveautés 2014, un indice de fluidité du marché rend compte de la tension sur les stocks, qui tendent à s'accumuler sur la majorité du territoire.

La cartographie interactive du logement en Ile de France : faciliter la prise de décision des clients

Cette cartographie unique, car elle croise une recherche par nombre de pièces en fonction d'un budget, facilite la prise de décision des acheteurs par des critères toujours plus nombreux et toujours plus précis

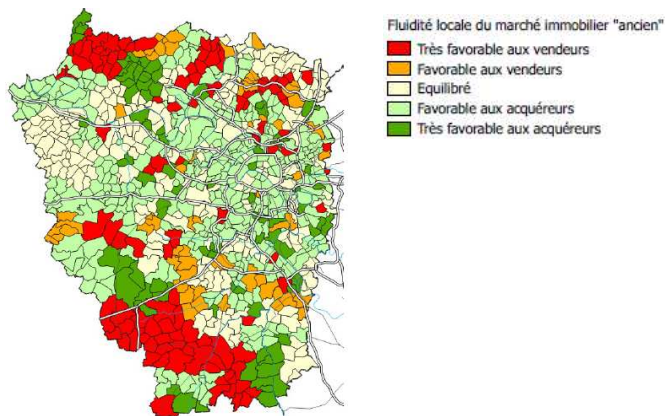
- le territoire de la Grande couronne, à l'exception de la Seine et Marne
- tous les moyens de transports existants en Ile de France, notamment bus et SNCF
- des données statistiques sur le type de logements (nombre, résidences principales ou secondaires, nombre de pièces), le profil des occupants (nombre d'habitants, sexe, propriétaires ou locataires) et la fluidité du marché

Gilles Ricour de Bourgies, Président de la FNAIM du Grand Paris, précise : « Dans un marché toujours plus complexe, le rôle de l'agent immobilier est d'optimiser la recherche des clients. Pour cela, nous devons leur donner les éléments de choix pertinents : un nombre de pièce, plutôt que des m² qui ne répondent pas à un projet de vie, une capacité d'endettement, un temps de transport et la carte d'identité d'un quartier. En quelques clics, un client prend connaissance de toutes les données dont il a besoin pour prendre sa décision. »

Focus 2014 : fluidité du marché, pouvoir d'achat, et rôle du parc privé pour le logement social

- Indice de fluidité :

Le marché de l'immobilier ancien en Ile de France est, en raison des stocks de logements accumulés, globalement plus favorable aux acheteurs à Paris et en petite couronne, à l'exception des communes de Aubervilliers, Bibogny, l'Île Saint Denis. Certaines zones de la grande couronne, en revanche, n'accumulent pas de stocks et sont donc a priori plus favorables aux vendeurs : c'est le cas des communes proches de Magny en Vexin, d'Osny, ainsi que la zone qui part d'Ables jusqu'à Etampes.



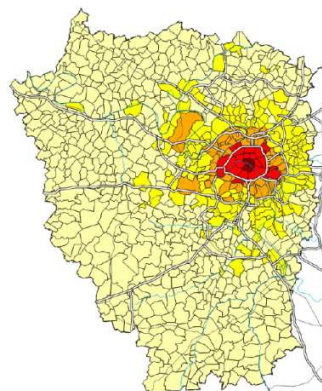


AGIR POUR LE LOGEMENT |
Chambre du
GRAND PARIS

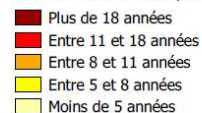
COMMUNIQUE DE PRESSE

- Durée nécessaire à l'acquisition d'un bien :

Le pouvoir d'achat immobilier est globalement moins élevé à Paris et en première couronne qu'en grande couronne, de manière peu surprenante. En revanche, elle permet de démontrer que la capacité d'effort est plus grande dans une ville comme Saint Ouen, où ses habitants se rendront propriétaires de leur logement en 8 à 11 ans ; alors que ce pouvoir d'achat apparaît plus réduit dans une ville comme Neuilly sur Seine, où ses habitants ont besoin de 11 à 18 ans de revenus pour se rendre propriétaires.

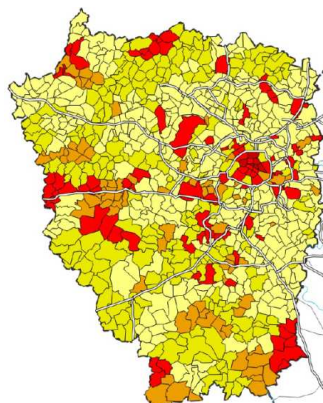


Durée nécessaire à l'acquisition d'un bien



- Part du besoin en logement social couvert par le parc privé :

La cartographie fait en outre ressortir que les besoins en logements sociaux sont, notamment à Paris, très largement couverts par le parc immobilier privé. Dans le 18^{ème} arrondissement, notamment, où 45 000 personnes sont éligibles au logement social, seuls 18 000 logements sociaux sont disponibles. Environ 27 000 personnes éligibles au logement social sont ainsi actuellement logées dans le parc privé. Ce dernier assure donc un rôle social important. Face aux solutions employées jusqu'à présent, c'est-à-dire les préemptions ou les constructions neuves, il faut permettre aux bailleurs privés de se mobiliser pleinement. C'est ce que propose la FNAIM du Grand Paris à travers le bail solidaire.



Part du besoin en logement social couvert par le secteur privé



Face à une baisse des transactions, des prix qui résistent

L'année 2013 a connu une augmentation des volumes des transactions de 4 %, soit 156 000 pour l'Île de France, contre 128 000 en 2012. S'ils montrent un regain d'activité, ces chiffres positifs sont à nuancer. 2012 est en effet une année qui a connu un véritable effondrement des ventes, de -11 % pour les appartements anciens à -17 % pour les appartements neufs et de -14 % pour les maisons anciennes et -28 % pour les maisons neuves. Les volumes de ventes restent donc encore inférieurs de 10 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

En revanche, les mandats exclusifs augmentent de 35 à 40 %. « Bonne nouvelle pour le Grand Paris, selon notre dernier sondage du 20 mars en partenariat avec Harris Interactive, 36 % des Franciliens se déclarent prêts à déménager. Nous avons pour la première fois la confirmation que les Franciliens sont prêts à investir à l'échelle du Grand Paris, condition sine qua non de sa réussite. Nous constatons d'ailleurs une augmentation significative des mandats exclusifs qui permettent à l'agent immobilier de la FNAIM du Grand Paris d'exploiter le maillage exceptionnel que constituent nos 2 200 agences. C'est tout le sens de la cartographie que nous mettons à disposition de nos clients et de nos adhérents », explique Gilles Ricour de Bourgies.

L'Ile de France observe une baisse des prix moyenne dans la majorité des départements avec quelques aspérités selon les quartiers. Grande nouveauté, les maisons sont incluses dans cet observatoire, qui permet désormais de comparer le prix d'un appartement (de 4 ou 5 pièces) à une maison équivalente en surface.

- A Paris, 17 arrondissements connaissent une baisse comprise entre -1 et -5 %. Le 18^{ème} est le seul arrondissement où les prix restent constants. Les prix sont en hausse dans 2 arrondissements, le 1^{er} et le 14^{ème} (+3 %).
- Les Hauts de Seine ne connaissent pas d'évolution sensible des prix, appartements et maisons confondus. Le prix des maisons reste supérieur à celui des appartements dans 77 % des cas ; il est égal dans 20 % des cas.
- La Seine Saint Denis connaît une baisse des prix (-1 à -2 %), sauf dans certaines villes telles que Aubervilliers (+1,9 %) et Vaujours (+4,3 %). 38 % des maisons ont un prix supérieur aux appartements et 38 % des maisons ont un prix égal. 24 % d'entre elles ont un prix inférieur.
- Le Val de Marne connaît des prix constants, à l'exception de Fresnes, dont un des 3 quartiers connaît une baisse, et 6 villes qui connaissent une hausse. Le prix des maisons est supérieur à celui des appartements dans 71 % des cas ; il est égal dans 17 % des cas.
- Le Val d'Oise observe une baisse des prix de -3 à -8 % pour les appartements sauf dans 29 villes ; la baisse est autour de -5 % pour les maisons à l'exception de 9 villes. Phénomène spécifique au département, les plus fortes hausses touchent à la fois les appartements et les maisons. Dans 55 % des cas, le prix des maisons est inférieur au prix des appartements.
- L'Essonne oscille entre -3 et -8 % pour les appartements et autour de -5 % pour les maisons. Une croissance des prix est cependant constatée dans 24 villes pour les appartements et dans 6 villes pour les maisons. 55 % des maisons ont un prix inférieur à celui des appartements.
- Les Yvelines observent une baisse du prix des appartements (entre -2 et -10 % selon les villes) ; la baisse est plus marquée pour les maisons (entre -5 et -10 % selon les villes). Les hausses concernent une vingtaine de villes. 59 % des maisons sont moins chères que les appartements.

A propos de la FNAIM du Grand Paris

L'organisation syndicale représentée 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 réglementés 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/>