

La hausse des prix du neuf se confirme début 2017

14/02/2017 - Les prix des logements neufs progressent de nouveau en France, selon Trouver-un-logement-neuf.com, portail Internet spécialiste de l'immobilier neuf. Parmi une base de 5 000 programmes neufs, partout en France, malgré toujours de fortes disparités, le prix moyen d'un appartement trois-pièces, surface de référence, progresse légèrement en 6 mois.

Confirmant les indications des promoteurs immobiliers, les prix de l'immobilier neuf repartent à la hausse en France. Après l'accalmie enregistrée début 2016, depuis 6 mois, le prix moyen d'un appartement neuf est sur une tendance haussière. Précisément, parmi plus de 150 villes les plus dynamiques en matière de construction neuve, c'est-à-dire avec au moins cinq programmes neufs en cours de commercialisation, le prix d'un appartement de trois-pièces est en moyenne de 249 869 €, contre 247 495 €, il y a 6 mois en arrière. Cela représente une hausse moyenne de 2 374 € pour un T3, soit + 0.95 % depuis août 2016. Parmi ces localités passées au crible, Trouver-un-logement-neuf.com observe 92 hausses pour 58 baisses.

Lille déjà pénalisée par l'encadrement des loyers ?

Alors que la mesure est entrée en vigueur début février à Lille, l'encadrement des loyers a-t-il déjà pénalisé le prix de l'immobilier neuf lillois ? 6^{ème} de ce top 10, Lille est la seule grande ville où les prix de l'immobilier neuf ont fortement baissé : - 7.7 % en seulement 6 mois. Grenoble, où l'encadrement des loyers est demandé par les collectivités, enregistre également une baisse importante des prix des appartements neufs : - 5.2 % à 218 550 €.

Correction dans des villes euphoriques jusqu'ici ?

Après avoir fait partie des plus fortes hausses de 2016, certaines villes enregistrent en ce début d'année de fortes corrections. C'est ainsi que Saint-Malo, plus forte hausse du baromètre en juin 2016, + 18 %, est désormais sur le podium des plus fortes baisses : - 9.5 % en 6 mois. Il faut compter 194 500 € pour un trois-pièces en moyenne. Idem à Issy-les-Moulineaux : + 9 % en juin dernier et désormais : - 9.30 % depuis août 2016. Le prix moyen y reste toutefois très élevé, parmi les plus chers de France : 497 000 € pour un T3. La plus forte correction de ce baromètre revient à Annecy-le-Vieux : - 11.5 % et un prix moyen de 309 600 € pour un trois-pièces.

Parmi les fortes baisses enregistrées sur ce dernier semestre, Trouver-un-logement-neuf.com observe également la présence de plusieurs villes de Seine-Saint-Denis : Noisy-le-Sec, Noisy-le-Grand ou encore Aubervilliers, au-delà des 5 % de baisse depuis août 2016.

Nouvelle montée en gamme des petites villes des grandes métropoles et des communes touristiques

A l'inverse, des localités qui avaient enregistré de fortes baisses l'an dernier, voient le prix moyen d'un trois-pièces beaucoup progresser depuis 6 mois. Exemple : Vannes dans le Morbihan : après - 8 % en juin 2016 sur 6 mois, devient la ville avec la plus forte augmentation : + 13.6 % depuis août 2016, soit un trois-pièces à 212 400 € et 25 000 € de plus qu'il y a 6 mois.

Comme souvent dans ce baromètre sur toute la France, ce sont des villes périphériques de grandes agglomérations qui enregistrent les plus fortes hausses : Castelnau-le-Lez, près de Montpellier : + 11.4 %, Bruz, près de Rennes : + 10.4 %, Bois-Guillaume, au nord-est de Rouen : + 9.1 %, Bouguenais, près de Nantes : + 8.7 %... Dans ce top 10 des plus fortes hausses, on trouve aussi des villes touristiques : La Baule, 2^{ème} de ce classement avec une hausse de + 12.1 % à plus de 410 000 € pour un trois-pièces ou encore Saint-Jean-de-Luz : + 8.5 % à 293 100 € pour un T3.

Top 5 des villes les plus chères			Top 5 des villes les moins chères		
1	Paris	677 000 €	1	Marseille 15 ^{ème}	151 000 €
2	Boulogne-Billancourt	613 600 €	2	Reims	160 900 €
3	Issy-les-Moulineaux	497 000 €	3	Vaulx-en-Velin	162 700 €
4	Puteaux	464 600 €	4	Le Mans	164 100 €
5	Cannes	464 300 €	5	Bonneville	164 800 €

Déjà un effet Grand Paris Express ?

Alors que les travaux de la ligne 15 du Grand Paris Express ont débuté, observe-t-on déjà un premier effet sur les prix de l'immobilier neuf le long du parcours ? On peut en effet s'interroger car Vitry-sur-Seine et Alfortville, dans le Val-de-Marne, font partie des 10 plus fortes hausses de ce baromètre : + 11.6 % pour Vitry-sur-Seine où le trois-pièces vaut en moyenne désormais 271 300 € et + 9.45 % à Alfortville, 298 100 € pour un T3. A Maisons-Alfort et Créteil, Trouver-un-logement-neuf.com a aussi repéré une hausse des prix : + 4.6 % et + 4.7 %, à respectivement 333 600 € et 292 000 € le trois-pièces en moyenne.

Top 10 des plus fortes baisses des prix de l'immobilier neuf en 6 mois

	Localités	Prix T3 Février 2017	Variation sur 6 mois
1	Annecy-le-Vieux (74)	309 600 €	- 11,50 %
2	Saint-Malo (35)	194 500 €	- 9,50 %
3	Issy-les-Moulineaux (92)	497 000 €	- 9,30 %
4	Ferney-Voltaire (01)	301 400 €	- 9,20 %
5	Noisy-le-Sec (93)	207 600 €	- 9,20 %
6	Lille (59)	206 900 €	- 7,70 %
7	Ajaccio (Corse)	232 100 €	- 7,20 %
8	Noisy-le-Grand (93)	219 500 €	- 6,30 %
9	La Seyne-sur-Mer (83)	188 900 €	- 5,90 %
10	Argenteuil (95)	217 200 €	- 5,55 %

Top 10 des plus fortes hausses des prix de l'immobilier neuf sur 6 mois

	Localités	Prix T3 Février 2017	Variation sur 6 mois
1	Vannes (56)	212 400 €	+ 13,60 %
2	La Baule-Escoublac (44)	410 600 €	+ 12,10 %
3	Vitry-sur-Seine (94)	271 300 €	+ 11,60 %
4	Castelnau-le-Lez (34)	244 300 €	+ 11,40 %
5	Bruz (35)	197 300 €	+ 10,40 %
6	Cagnes-sur-Mer (06)	312 500 €	+ 9,80 %
7	Alfortville (94)	298 100 €	+ 9,45 %
8	Bois-Guillaume (76)	256 700 €	+ 9,10 %
9	Bouguenais (44)	173 200 €	+ 8,70 %
10	Saint-Jean-de-Luz (64)	293 100 €	+ 8,50 %

Méthodologie : une méthode de calcul en temps réel

Le prix moyen actuel de l'immobilier neuf dans les villes françaises a été calculé le lundi 13 février 2017 pour le prix d'un appartement neuf de trois-pièces, selon les prix indiqués chaque jour par les annonceurs du site Trouver-un-logement-neuf.com : sur une base minimale de 5 programmes immobiliers neufs différents pour chaque localité, soit plusieurs centaines de prix de logements neufs, comparés à 6 mois en arrière.

A propos de Trouver-un-logement-neuf.com

Lancé en 2004, le portail Trouver-un-logement-neuf.com est désormais l'un des plus importants sites consacrés à l'immobilier neuf avec une offre de 6 100 programmes neufs et terrains à bâtir disponibles sur l'hexagone.

Trouver-un-logement-neuf.com est édité par la société Gao communication, qui réunit 4 autres sites Internet consacrés à l'immobilier neuf :

- Ecohabitat-9.trouver-un-logement-neuf.com, dédié à l'éco-habitat et l'écoconstruction
- Infos.trouver-un-logement-neuf.com, site d'informations sur l'immobilier neuf
- Loi-pinel.trouver-un-logement-neuf.com, nouveau site consacré à l'investissement locatif avec la loi Pinel
- Mon-logement-neuf.info, site d'échanges d'informations entre les promoteurs et leurs acquéreurs.