

Bilan annuel 2017 Laforêt

Un marché au sommet

Après une forte baisse des prix et des volumes, consécutive à la crise économique de 2008, puis un redressement dès l'été 2015, le marché de l'immobilier ancien a connu un dynamisme sans précédent cette année, malgré de fortes tensions relevées depuis le début de l'automne.

La confiance dans l'immobilier retrouvée

Déjà en forte hausse en 2016 par rapport à 2015 (+ 14%), **la demande croît encore en 2017 de 11% au niveau national.** Elle se concentre massivement dans les zones urbaines, le cœur des villes moyennes et les quartiers les plus prisés, où se retrouvent toutes les catégories d'acquéreurs. Les primo-accédants et les secundo-accédants représentent à eux seuls 78% des intentions d'achat quand les investisseurs, séduits par l'immobilier ancien qui offre un rendement attractif ainsi qu'une certaine stabilité, retrouvent le chemin de la pierre pour constituer 18% de la demande. A noter, en cette fin d'année, un léger affaiblissement des projets d'achat dans les campagnes et les petites villes.

Demande en 2017

National : + 11%

Paris : + 12%

Île-de-France : + 10%

Régions : + 10%

Deux phénomènes croisés concourent à cette progression :

- Sur la période ayant suivi la crise des *subprimes*, bon nombre d'acquéreurs se sont abstenus, convaincus que la baisse des prix se poursuivrait encore. Depuis deux ans, ils assistent à la reprise du marché et, encouragés par des taux d'intérêts très bas, comblent ce retard.
- Les Français sont également nombreux à anticiper leurs projets immobiliers pour ne pas subir la hausse des taux d'intérêts engagée depuis un an, la remontée des prix, ainsi que les conséquences du futur plan logement.

Dans les deux cas, rattrapage ou anticipation, cette confiance retrouvée est portée par l'embellie économique de notre pays, qui devrait afficher en fin d'année un niveau de croissance inédit depuis 2011, avec +1,8%.

En attendant le choc de l'offre...

Le choc de l'offre voulu par le nouveau Président de la République est cependant resté un vœu pieu cette année. Sous la pression de la demande et des transactions, le stock de biens à vendre peine à se reconstituer. On constate, au contraire, **une véritable pénurie de logements à vendre**. En zone urbaine, l'offre reste nettement inférieure à la demande avec, en moyenne, 11 acquéreurs potentiels pour un studio, 9 pour un 2 pièces et 6 pour un 3 pièces.

Offre en 2017

National	: - 13%
Paris	: - 14%
Île-de-France	: - 12%
Régions	: - 13%

Cette contraction de l'offre est la conséquence d'un marché dynamique avec, d'une part, des transactions en forte progression et, d'autre part, des vendeurs devenus parfois attentistes. Ces derniers ont assimilé la hausse des prix et estiment que le temps pourrait jouer davantage en leur faveur. Quant à ceux qui doivent absolument déménager, ils s'assurent désormais de trouver leur futur logement avant de mettre le leur en vente.

Toutefois, au global, **le marché reste fracturé et on constate un manque de biens à la vente dans les grandes métropoles ou les centres villes, mais un stock encore important dans les territoires ruraux, où le marché dépend beaucoup du contexte local (politique, emploi...).**

Un niveau historique de transactions

Avec **14% d'augmentation au niveau national, le volume de transactions atteint un niveau inédit en 2017**, même s'il connaît d'importantes tensions depuis quelques mois. Celles-ci sont

Volume de transactions en 2017

National	: + 14%
Paris	: + 15%
Île-de-France	: + 13%
Régions	: + 14,5%

essentiellement dues à une offre de biens à la vente qui ne parvient pas à se reconstituer face à une demande toujours plus présente.

Si l'on observe les différents marchés, Paris confirme la dynamique engagée en 2016 avec une progression du volume de transactions de 15% : une augmentation cependant freinée par une offre raréfiée. En 2017, un bien en bon état et sans grand défaut se vendait en quelques semaines.

En Île-de-France, la première couronne profite de cette aubaine pour progresser de 12,5%. Sur ce marché de report, le niveau de stock est plus généreux que dans la capitale. La seconde couronne est encore plus dynamique, affichant une croissance des transactions de 14,5%, grâce à une offre beaucoup plus variée (appartements, maisons, terrains à bâtir) ainsi qu'à des prix bien plus accessibles. Les investisseurs, notamment encadrés, sont intéressés par ces territoires, où les loyers ne sont pas et qui sont dynamisés par l'effet Grand Paris, en particulier autour des lieux de desserte du futur Grand Paris Express, comme Saint-Ouen, Villejuif ou Cachan.

Enfin, en régions, les grandes métropoles et les villes moyennes voient leurs volumes de transactions progresser de 14,5%. Aucune catégorie de biens n'est écartée et on note même une reprise des transactions dans les zones moins urbanisées, où les maisons individuelles et les terrains à bâtir offrent de belles opportunités.

Vers la fin de l'inflation immobilière ?

Cette année, les prix ont continué à progresser de façon sensible avec une hausse de 3,5% au national. Le prix moyen d'un appartement s'établit ainsi en 2017 à 218 323 €, quand celui d'une maison grimpe à 227 476 €, soit + 2,9% par rapport à 2016.

Variation de prix en 2017

National : + 3,5%
Paris : + 7%
Île-de-France : + 3,9%
Régions : + 3,3%
Prix moyen : 225 841 €

Toutefois, **cette tendance masque une réalité plus hétérogène**. Si les prix sont à la hausse en régions, c'est principalement dans les

métropoles et les villes de plus de 30 000 habitants : + 6% à Lyon, + 3% à Marseille, + 3,2% à Toulouse, + 4% à Nice et + 5,4% à Nantes. En tête des villes où les prix de l'immobilier ont le plus augmenté, Bordeaux, avec des prix qui ont flambé de 12,7% en un an. Dans la capitale, le prix moyen s'élève à 8952 €/m², soit une augmentation de 7% par rapport à 2016. Dans les faits, dans sept arrondissements Parisiens, il est désormais nécessaire de dépenser plus de 10.000€/m² pour acquérir un logement. En revanche, dans les environnements ruraux et les petites villes, les prix fluctuent, à la hausse comme à la baisse, au gré des indicateurs locaux.

Les marges de négociation diminuent encore

Les marges de négociations entre le prix affiché et le montant acté se réduisent pour atteindre 4% au niveau national.

Une fois encore, c'est à Paris que l'écart de prix est le plus faible, à 2,7%.

Dans un contexte tendu en matière d'offre, les négociations sont moins disputées et les acquéreurs disposent de peu de marge de manœuvre.

Plus réalistes, ils préfèrent limiter les négociations, plutôt que de prendre le risque de voir le logement convoité leur échapper. Surtout, les acquéreurs se retrouvent sous le joug d'une double menace, avec des prix orientés à la hausse et des taux d'intérêts qui se redressent doucement depuis un an.

Écart de prix en 2017

National : 4%
Paris : 2,7%
Île-de-France : 3,9%
Régions : 4,4%

Des délais de vente qui continuent de reculer

Par rapport à 2016, les délais de vente raccourcissent sensiblement (86 jours), **pour rester sous la barre symbolique des 90 jours.**

Ainsi, on gagne 2 jours au niveau national, 8 jours à Paris et 2 jours en régions. Seule exception à cette tendance, l'Île-de-France, où les délais de vente restent stables à 82 jours.

Délais de vente en 2017

National : 86 jours
Paris : 56 jours
Île-de-France : 82 jours
Régions : 98 jours

Là encore, le marché confirme son rythme sous la pression de la demande et des volumes de transactions. On se rapproche ainsi des

délais enregistrés en 2007, où un bien se vendait en moyenne en 83 jours.

Perspectives.

En 2018, le marché de l'immobilier ancien devrait conserver son rythme tout en gommant ses excès

En cette fin d'année 2017, le marché de l'immobilier ancien se caractérise par une demande soutenue, portée par une faible évolution des taux de crédit immobilier, une offre qui peine à se libérer ainsi qu'un mouvement haussier des prix. Ces tendances, complétées par les incertitudes politiques qui pèsent sur le logement, laissent augurer une légère accalmie en 2018.

En effet, la politique menée par l'actuel gouvernement s'apparente davantage à un plan fiscal, qui ne s'attaque ni au problème de l'accès au logement, ni au nécessaire rôle des investisseurs, ni à la mobilité résidentielle de nos concitoyens. L'an prochain, la disparition du PTZ dans l'ancien, dans les zones tendues (qui représentent près de 20% de l'ensemble des PTZ dans l'ancien), s'annonce comme une réelle menace pour la croissance du marché.

En parallèle, selon une étude menée par Toluna pour le réseau Laforêt, près d'un Français sur deux assimile la mise en place de l'Impôt sur la Fortune Immobilière* à un signal négatif du gouvernement vis-à-vis de l'immobilier. La réaction de l'exécutif suite à l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille et à Paris viendra infirmer ou confirmer ce sentiment.

La convergence de ces différents phénomènes nous amène à estimer que le volume de transactions en 2018 devrait poursuivre sur un niveau de progression plus mesuré, après une année 2017 réellement « hors-norme ».

Quant aux prix, ils devraient subir une progression contenue, intimement liée à l'évolution de la solvabilité de la demande. Dans certaines métropoles où le pouvoir d'achat immobilier a régressé par la hausse

rapide des prix, on ne peut écarter une stabilisation voire un recul des prix en 2018.

** Sondage Laforêt réalisé par Toluna- Novembre 2017.*

A propos de Laforêt

1er réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées, Laforêt intervient dans les domaines de l'achat-vente-location, de la gestion locative, du syndic de copropriété et de l'immobilier commercial. Le réseau Laforêt, présent en France depuis 1991, représente près de 700 agences immobilières et 3 000 collaborateurs.

Contacts presse

Agence Profile

Leslie Sossah-Boutin / Hina de Soultrait

hdesoultrait@agence-profile.com

01 56 26 72 31/33