

BILLET DE TENDANCES – TROISIÈME TRIMESTRE 2018

Un marché immobilier ancien qui se détend légèrement, tout en affichant une forte activité !

Après 2 années records pour l'immobilier ancien, 2018 semble s'inscrire, elle aussi, dans une très bonne dynamique. Au cumul des 9 premiers mois, tous les indicateurs sont au vert, dans la droite lignée de 2017. Le volume de transactions laisse d'ailleurs penser que l'année 2018 devrait se hisser au deuxième rang des années les plus prolifiques. Néanmoins, certains indicateurs démontrent une légère détente de la pression qui s'exerçait jusqu'alors sur l'offre et les prix.

Selon Yann Jéhanno, Président de Laforêt : « **2018** devrait être une nouvelle année record qui s'inscrira entre 2016 et 2017, deux années de référence, et sera sans doute plus proche de 2017 que de 2016. En **2019**, si les taux d'intérêts repartent sur un cycle haussier, la hausse des prix pourrait s'enrayer. Mais, dans tous les cas, celle-ci devrait rester contenue. **Reste une interrogation sur le prélèvement à la source et la manière dont cela impactera la façon d'emprunter des Français.** »



Parmi les tendances observées par Laforêt au troisième trimestre 2018 :

- La rareté des biens reste d'actualité mais **L'OFFRE** commence à se reconstituer. Signal fort de ce changement : **elle progresse de + 1,5% à Paris.**
- Les **TRANSACTIONS** sont relativement **stables** avec une **accalmie à Paris (+ 0,4%) et un léger retrait en Île-de-France (- 1,3%).**
- Les **PRIX** progressent plus raisonnablement (+ 2,6%/ m² au national). **À Paris**, ce montant devrait rester **sous la barre des 10 000 €/ m².** **Alors que l'Île-de-France a passé un nouveau seuil : la barre des 4 000€/ m² est franchie.**

Une DEMANDE toujours à la hausse sur l'ensemble du territoire ...

Si on la compare au premier semestre, la demande reste positive à fin septembre, mais croît moins vite au plan national (+ 5% vs +4%), avec un léger tassement dans les régions, où l'on perd presque 2 points à + 2,8%. En Île-de-France, elle continue également de progresser (+ 4,7%) aux dépens de la capitale (+ 4% vs + 5% au premier semestre).

... Tandis que l'OFFRE se reconstitue doucement

Même si elle reste encore en retrait, l'offre de logements freine sa descente au niveau national, avec - 7% en septembre contre - 9% au premier semestre. Surtout, elle progresse de + 1,5% à Paris, un signe d'accalmie. Même constat en Île-de-France, où des prix moins élevés avaient attiré de nombreux Parisiens vers les petite et moyenne couronnes, faisant reculer l'offre à - 12% à la fin du premier semestre. Désormais, ce pourcentage se redresse à - 9,4%. La rareté des biens reste donc d'actualité, mais ces chiffres laissent entrevoir une reconstitution progressive de l'offre. Enfin, en régions, cette dernière est actuellement de - 6,5% quand elle était à - 8,5% à fin juin.

Des TRANSACTIONS à l'identique

Par rapport à septembre 2017, le volume de transactions au plan national reste sur une dynamique similaire, avec + 0,4%. On note cependant une accalmie sur Paris (+0,4%) et surtout en Île-de-France, avec un ratio négatif (- 1,3%). En régions, ce pourcentage reste plutôt stable (+ 1%).

Des PRIX qui progressent toujours, mais plus raisonnablement

Sur les 9 premiers mois de 2018, la valeur du m² a encore évolué positivement, à + 2,6%, soit un prix moyen de 3 048 €/ m². Rappelons qu'au premier semestre, celui-ci avait progressé de 4,1%. C'est à Paris que cette hausse est la plus sensible (+ 5,7%), avec un prix moyen au m² qui atteint 9 463 €. Toutefois, la conjoncture actuelle du marché laisse à penser que ce prix moyen restera sous la barre des 10 000 €/ m².

En revanche, l'Île-de-France a passé un nouveau seuil, puisque la barre des 4 000€/ m² est franchie (4 011 €/ m²), soit une augmentation de + 3,7%. Enfin, c'est en régions que la hausse est la plus modérée à + 1,7%, soit 2 138 €/ m².

Des DÉLAIS DE VENTE qui s'allongent sensiblement

Avec 89 jours en moyenne, contre 86 à la fin du premier semestre, pour la réalisation d'une transaction au niveau national, la détente du marché semble amorcée. Ainsi, à Paris, on repasse au-dessus de la barre des 60 jours (62 en moyenne) contre 58 à fin juin. En Île-de-France, il faut toujours compter 83 jours. En régions, le délai reste également stable à 98 jours.

Des ECARTS DE PRIX qui illustrent un marché encore très fluide

Alors que nous étions descendus à 4,2 points de négociation entre le prix de vente et le montant réel de la transaction à la fin du premier semestre, ce taux remonte légèrement à 4,5 points au plan national.

Il en va de même dans la capitale, avec un écart constaté de 2,2 points (vs 1,9 point à fin juin), ainsi qu'en Île-de-France avec 3,9 points au 30 septembre (vs 3,7 points). En régions, ce scénario se répète avec 4,9 points d'écart contre 4,6 points au premier semestre. Là encore, ces chiffres viennent confirmer la détente du marché.

ANALYSES ET PERSPECTIVES, de Yann Jéhanno, Président de Laforêt

Une nouvelle année record attendue

Après l'euphorie de 2017, et malgré un marché en phase d'atterrissage, nous sommes très loin d'un retournement. En 2016, sur l'ensemble du territoire, 850 000 transactions avaient été enregistrées dans l'immobilier ancien, inscrivant un premier record, pulvérisé en 2017, avec 960 000 ventes. Au vu des indicateurs sur le cumul des 9 premiers mois, **l'année 2018 devrait s'inscrire entre ces deux années de référence, et sera sans doute plus proche de 2017 que de 2016.**

Le marché reste donc très actif, porté par les taux d'intérêts, en chute libre depuis plusieurs années, qui encouragent les investissements dans la pierre et les nouveaux projets de vie.

Toutefois, **on note un recul des primo-accédants** face à des prix en constante progression. Même s'ils bénéficient de conditions financières avantageuses, certains semblent avoir atteint leurs limites, ce qui explique d'ailleurs, pour partie, la détente du marché sur ces 3 derniers mois. Les **investisseurs** continuent pour leur part à être présents et à mettre la pression sur les petites surfaces (studios, 2 pièces et petites maisons), qui se vendent toujours très rapidement et à des prix élevés. Enfin, les **secundo-accédants** se positionnent de nouveau sur des achats de confort, à savoir : changer d'habitation pour une pièce en plus ou un garage. De ce fait, ils maintiennent des prix encore élevés sur leurs biens à la vente.

Même si le marché semble **atterrir doucement, 2018 s'annonce donc comme un grand cru pour l'immobilier ancien. Si les taux d'intérêts repartent sur un cycle haussier, la hausse des prix pourrait s'enrayer en 2019.** Mais, dans tous les cas, celle-ci devrait rester contenue. Reste une interrogation sur le prélèvement à la source et la manière dont cela impactera la façon d'emprunter des Français. Enfin, si la croissance du pays est moins importante que prévue, elle est néanmoins positive et devrait donc continuer de porter le dynamisme du marché.

Méthodologie : Chiffres Laforêt sur le marché de l'immobilier ancien. Cumul des 9 mois de l'année 2018 versus les 9 premiers mois de l'année 2017.

Laforêt en bref : 1^{er} 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.

Agence PROFILE

Hina de SOULTRAIT / Leslie BOUTIN-SOSSAH

01 56 26 72 31 / 33

hdesoultrait@agence-profile.com - lboutin@agence-profile.com