

## Après la surchauffe de 2017, le marché de l'immobilier ancien amorce son atterrissage

UNE DEMANDE QUI AUGMENTE ENCORE, MAIS DUE EN GRANDE PARTIE À LA SAISONNALITÉ, UNE OFFRE QUI SE DÉTEND LÉGÈREMENT, DES VOLUMES DE TRANSACTIONS QUI PROGRESSED MODÉRÉMENT ET DES PRIX QUI SE STABILISENT... PAS DE DOUTE : APRÈS UNE ANNÉE 2017 « HORS NORME » POUR L'IMMOBILIER ANCIEN, LE MARCHÉ REPREND DOUCEMENT SON RYTHME DE CROISIÈRE AU PREMIER TRIMESTRE 2018. RESTE À SAVOIR COMMENT IL VA RÉAGIR À L'ANNONCE DE LA NOUVELLE LOI ÉLAN SUR LE LOGEMENT, DONT LES PREMIERS EFFETS SUR LES INVESTISSEURS ET LES BAILLEURS PRIVÉS POURRAIENT SE FAIRE SENTIR TRÈS RAPIDEMENT.

### APRÈS NOËL, LES PROJETS D'ACHAT DE NOUVEAU À LA FÊTE



Entre le dernier trimestre 2017 et ce début d'année, la demande progresse de 8%. L'engouement des Français est donc toujours présent, d'autant qu'ils ont vu les prix se redresser (+ 3,5% l'an dernier au niveau national). Cette tendance est assez classique après les fêtes de fin d'année, peu propices aux projets immobiliers. **Cette progression reste d'ailleurs très relative**, surtout si on compare la demande avec la même période en 2017, qui régresse en fait de 7%.

### OFFRE : VERS LA FIN DE LA PÉNURIE ?

L'an dernier, l'offre de biens disponibles à la vente affichait un net recul par rapport à 2016 (- 13% au niveau national). Une situation principalement liée à la très forte progression des ventes et à la grande proportion de primo-accédants. Cette dynamique n'est plus d'actualité en ce début d'année, puisque **l'offre se stabilise à 0% sur le 1er trimestre par rapport à décembre 2017**. Ainsi, elle ne se reconstitue pas, mais ne diminue pas non plus, tout en restant néanmoins tendue sur le cœur de marché : les communes et les quartiers les plus prisés ainsi que les petites surfaces.



### LES FRANÇAIS PRENNENT DE NOUVEAU LE TEMPS DE LA RÉFLEXION

Alors que le volume des transactions avait bondi de 14% l'an dernier au niveau national, **la croissance en ce début d'année n'est plus que de 2% par rapport au dernier trimestre 2017**. Après la frénésie, le temps est donc de nouveau à la réflexion. Si l'offre ne s'est pas encore reconstituée, elle ne régresse plus, ce qui permet aux Français de moins se précipiter.



Passez par Laforêt

## DES PRIX QUI AUGMENTENT PEU, VOIRE QUI RECULENT...



Si les prix ont fortement progressé en 2017 (+ 3,5% au niveau national), cette évolution se limite à 1% au 1er trimestre 2018 par rapport au dernier trimestre 2017, avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 002 €. À Paris, l'augmentation est contenue à « seulement » 1,6% par rapport à la même période, plaçant le m<sup>2</sup> à 9 095 €. Dans ces deux cas, il est important de noter que **les prix moyens au m<sup>2</sup> franchissent des seuils symboliques.**

Autre phénomène éclairant, la hiérarchie des prix par arrondissement fait son retour, là où, l'an dernier, tout se vendait plus ou moins sur la même base. En régions, la variation est de + 0,8% au premier trimestre (vs dernier trimestre 2017), soit un prix de 2 118 €/m<sup>2</sup> en moyenne, quand les prix reculent même de 0,2% (3 841 €/m<sup>2</sup>) en Île-de-France. **Passé le moment de surchauffe, le marché semble donc retrouver un rythme plus conventionnel.**

## ON NE VEND NI PLUS, NI MOINS VITE !

Sur ce premier trimestre 2018, on ne note ni recul, ni progression en ce qui concerne les délais de transaction, qui restent stabilisés à 80 jours au niveau national. Dans le détail, Paris gagne toutefois 1 journée, à 65 jours (vs le 4e trimestre 2017). Mais, **le marché parisien reste atypique et tendu**, car les stocks ne se sont pas encore reconstitués. En Île-de-France, le délai est toujours de 82 jours, sans évolution depuis le 31 décembre dernier. Seules les régions frôlent de nouveau la barre symbolique des 100 jours, à 99 jours, soit 1 jour de plus qu'au dernier trimestre.



## LES NÉGOCIATIONS REPRENENT...



Depuis 2 ans, les négociations entre vendeurs et acquéreurs avaient tendance à se réduire, puisque l'écart entre le prix de mise en vente et celui à la signature était de 4% au niveau national à fin 2017. Au 1er trimestre 2018, celui-ci **remonte légèrement, à 4,2%**. Cette progression, même minime, annonce là encore la fin de l'emballlement.

### Le mot de conclusion de Yann Jéhanno, Président du Réseau Laforêt

« L'an dernier, les prix avaient augmenté de façon conséquente et les délais de vente s'étaient raccourcis. Les acquéreurs subissaient alors une très forte pression qui semble se relâcher doucement en ce début d'année. Voyant les prix se redresser et la menace d'une hausse des taux d'intérêts planer, les Français avaient précipité leurs projets d'achat. Sous le joug de ces deux effets, 2017 fût une année « hors-norme » pour l'immobilier ancien. Aujourd'hui, la pression retombe, l'année 2018 suit un rythme marqué, à mi-chemin entre 2016 et 2017. »



Passez par Laforêt