




2018, UNE NOUVELLE ANNÉE EXCEPTIONNELLE POUR L'IMMOBILIER ANCIEN

LAFORÊT DRESSE SON BILAN ANNUEL DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER











Sur le marché de l'immobilier ancien, l'année 2018 devrait tutoyer le record de transactions établi en 2017. Le net repli annoncé fin 2017 n'a donc pas eu lieu.

Toutefois, si on compare dans le détail les chiffres du réseau Laforêt au 31 décembre de cette année par rapport à ceux de l'an dernier, l'évolution de certains indicateurs tend à démontrer une normalisation du marché.

Et, si des signaux faibles, comme le léger frisson sur les taux d'intérêts en novembre, alimentent les interrogations, cela semble insuffisant pour ralentir de façon significative un marché immobilier de l'ancien, sur lequel la demande reste nettement supérieure à l'offre.



LES CHIFFRES DU RÉSEAU LAFORÊT 2018 VS 2017

	 TRANSACTIONS	 DEMANDE	 OFFRE	 PRIX M ²	 ECARTS PRIX	 DÉLAIS DE VENTE
NATIONAL	+3,1%	+4%	-8,0%	+2,8% 3 081 €	4,6% +0,6 points	89 jours (+2 jours)
PARIS	-1,9%	+5%	+1,0%	+5,6% 9 586 €	2,3% -0,37 points	58 jours (+2 jours)
ÎLE-DE-FRANCE HORS PARIS	+3,5%	+4%	-1,0%	+3,1% 4 022 €	3,9% +0,05 points	83 jours (+1 jour)
RÉGIONS HORS PARIS/IDF	+3,2%	+4%	-8,4%	+2,4% 2 113 €	4,8% +0,6 points	98 jours (+2 jours)

TRANSACTIONS

Le dernier trimestre a été extrêmement dynamique, de nombreux Français ont souhaité concrétiser leurs projets immobiliers, afin de limiter l'impact de la hausse des prix ainsi qu'une éventuelle hausse des taux d'intérêts.

DEMANDE

Si la demande de biens augmente en 2018 de façon homogène sur l'ensemble du territoire, **elle progresse plus faiblement qu'en 2017 (+ 11%)**.

OFFRE

Une offre qui continue à se restreindre, mais, dont **la baisse s'amortit (- 8% vs - 13% en 2017)** sur un marché qui reste très tendu.

PRIX M²

La hausse des prix recule légèrement sur Paris, à 5,6% à ce jour contre 7,4% à la mi 2018. En Île-de-France, ce ralentissement est également marqué, puisque **l'évolution des prix atterrit à 3,1% vs 3,9% mi 2018, mais reste au dessus des 4 000 €/m²**. En revanche, les prix en régions poursuivent leur redressement.

ECARTS PRIX

Les écarts entre les prix affichés et ceux actés à la vente augmentent sensiblement (4,60 % au national contre 4 % en 2017). **Les négociations ont repris**, avec cependant, une exception à Paris (**2,30% contre 2,70% en 2017**), signe d'un marché ultra-fluide.

DÉLAIS DE VENTE

L'allongement progressif des délais de vente est le signal d'un marché qui se détend. Un relâchement à relativiser, toutefois, puisqu'on reste sur **moins de 3 mois au national et moins de 2 dans Paris**, ce qui témoigne d'une situation encore sous tension.



ALLONS PLUS LOIN AVEC LAFORÊT

■ CONCURENCÉS PAR LE RETOUR DES INVESTISSEURS, LES PRIMO-ACCÉDANTS EN LÉGER REcul

Globalement, si la pression de la demande se maintient en 2018 (+ 4% au national), celle-ci semble plafonner sans pour autant se fragiliser. Sans surprise, cette année encore, les primo-accédants continuent de tirer la demande du marché, puisqu'ils représentent 60% des intentions d'acquisitions de biens immobiliers anciens. Toutefois, ils représentent seulement **48% des transactions, soit un léger recul par rapport à 2017 (51%)**.

Ce retrait est la conséquence de 3 années de rattrapage, durant lesquelles les Français se sont précipités pour réaliser leurs opérations immobilières. En parallèle, les prix ont augmenté, avec des métropoles qui ont connu des hausses significatives, de l'ordre de 15% en moyenne sur la période. **Cette situation, associée à un recentrage du Prêt à Taux Zéro, a contribué à dissuader une partie des primo-accédants.**

Surtout, ils se retrouvent en concurrence avec les investisseurs, qui opèrent un retour marqué en 2018 et sont à l'origine de 21% des transactions

réalisées dans l'immobilier ancien contre 15% en 2017. **Échaudés par la volatilité des places boursières, ainsi que par les craintes des conséquences du Brexit, la pierre redevient pour eux un choix de prédilection.** Leurs motivations sont diverses. On trouve ainsi tout à la fois des investisseurs aguerris, qui profitent de taux historiquement bas, recherchent la rentabilité et multiplient les investissements locatifs, mais aussi des particuliers en quête d'un bien, qui financera à terme leur retraite ou apportera un complément de revenus.

Les primo-accédants, tout comme les investisseurs se retrouvent sur les mêmes offres rares : des petites surfaces (studio et 2 pièces ou petites maisons de 1 à 2 chambres). Seulement, la capacité de financement des seconds reste globalement plus favorable. Moins économes sur l'enveloppe à consacrer à leurs acquisitions, ils évincent un certain nombre de primo-accédants qui peinent à boucler leurs budgets.



■ UN TERRITOIRE FRACTIONNÉ ENTRE GRANDES MÉTROPOLES ET RURALITÉ

La situation de l'immobilier ancien varie considérablement d'une zone de l'hexagone à l'autre. Ainsi, on peut aujourd'hui distinguer 3 marchés :

■ **Celui des métropoles**, là où les bassins d'emplois sont conséquents, où l'économie tourne à plein régime et où le marché immobilier est sous tension, avec des prix à la hausse, des stocks bas et des transactions qui se font sous des délais très courts.

■ **Celui des villes moyennes** où la demande est plus faible et l'activité plus irrégulière. Elles connaissent de fortes disparités, des phénomènes d'accélération comme à Saint-Malo, mais aussi de ralentissement comme c'est le cas à Reims.

Des situations liées à des facteurs locaux, d'aménagement du territoire, de conjoncture, d'ouverture ou de fermeture d'entreprises, qui ont un impact direct sur l'économie et donc le marché de l'immobilier.





■ **Celui des petites villes et des territoires ruraux**, très épars, souvent atone, et où le prix reste la donnée principale pour les transactions immobilières. Les ventes se réalisent, car les prix sont peu élevés, les taux d'intérêts particulièrement attractifs et les acquéreurs profitent à la fois d'aides de type Prêt à Taux Zéro ou de celles qui sont liées aux travaux de rénovation énergétique.

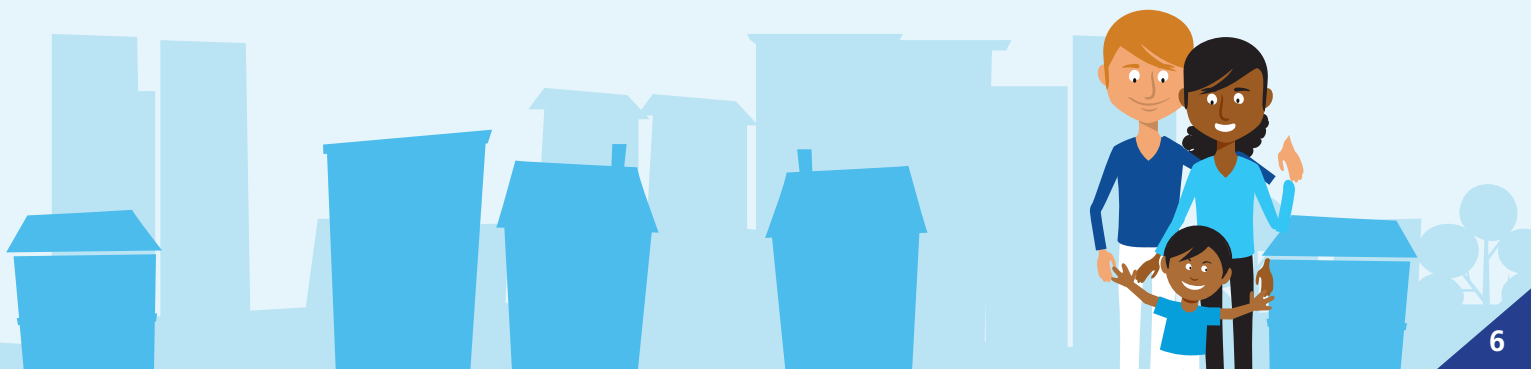
■ LES GRANDES MÉTROPOLES ATTRACTIVES

Même si elle se ralentit, la hausse des prix se poursuit dans les 10 premières villes de France. À Paris, 50% des arrondissements connaissent un **prix moyen supérieur à 10 000 €/m²**. À Marseille, ils ont progressé de 2,5%, de 8% à Lyon où dans certains arrondissements les prix passent facilement la barre des 5 000€/m² et de 5% à Nantes.

Après une période d'euphorie, Bordeaux ne progresse que de 5,6%, mais il faut rappeler que sur ces 5 dernières années, boostée par l'effet TGV, la ville avait vu ses prix s'envoler de près de + 25%.

4 VILLES À LA LOUPE

	 VARIATIONS PRIX	 PRIX M ²	 ECARTS PRIX	 DÉLAIS DE VENTE
LYON	+8,0%	3 925 €	3,2% +0,20 points	67 jours (-2 jours)
BORDEAUX	+5,6%	3 982 €	4,3% +0,5 points	65 jours (+4 jours)
NANTES	+5,1%	2 998 €	4,3% +0,3 points	67 jours (+2 jours)
MARSEILLE	+2,5%	2 937 €	3,4% -1,4 points	100 jours (+1 jour)





PERSPECTIVES 2019

« Après une année particulièrement dynamique pour l'immobilier ancien, 2019 s'annonce globalement très rassurante, avec un marché qui semble s'autoréguler, des prix dont la progression se calme, des délais de vente qui se détendent, ainsi que des marges de négociation qui remontent légèrement. Autant de signes annonciateurs d'un marché qui n'est pas en rupture, mais au contraire plutôt mature.

Certes, une hausse brutale et conséquente des taux d'intérêts aurait un impact sur les prix et le rythme des transactions, mais pour le moment, on continue d'emprunter dans des conditions extraordinairement favorables.

De la même façon, la mise en œuvre du prélèvement à la source, à compter du 1^{er} janvier 2019, pourrait déstabiliser nos concitoyens, générer un sentiment d'appauvrissement et entraîner un certain attentisme parmi les acquéreurs.

Enfin, et au-delà des conséquences directes sur l'activité économique de notre pays, les mouvements sociaux de fin d'année ont également un impact sur le moral des Français qui atteint en novembre son niveau le plus bas depuis près de quatre ans selon l'INSEE. Malgré ces facteurs d'incertitude, tout laisse aujourd'hui penser que l'année 2019 devrait être encore très dynamique, portée par le faible niveau des taux d'intérêts et par l'appétence des Français pour la pierre.



*Yann Jéhanno,
Président de Laforêt France*

