







Le trimestre en chiffres selon IKORY

 Volumes ancien +15,5% / 1 an	 Réservations neuf +9,5 % / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,56 %	 Prix Bordeaux + 16,5% / 1an
---	--	---	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

Une année 2017 exceptionnelle mais à deux vitesses

L'année 2017 marque un record absolu en termes de volume de transactions. Fin octobre, plus de 958 000 biens se sont échangés sur un an, un volume cumulé supérieur de 15,5 % à celui observé un an plus tôt. Le total de l'année 2017 pourrait même atteindre 986 000 transactions selon la FNAIM.

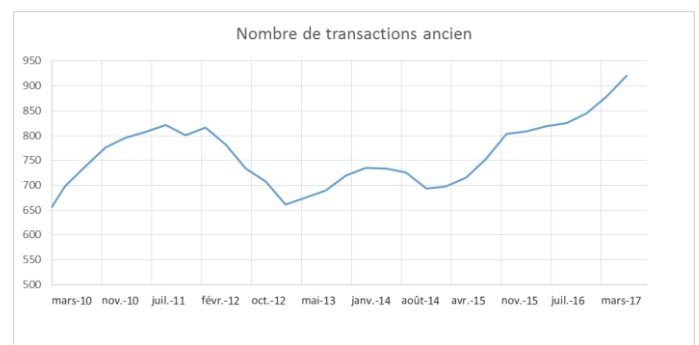
Les prix ont également été orientés à la hausse cette année. Entre septembre 2016 et septembre 2017, le marché a gagné 3,9 %. Toutefois, la fin d'année a été marquée par un ralentissement de la hausse des prix. En décembre, l'augmentation annuelle se serait stabilisée autour de 2 % selon Meilleurs Agents.

Après un premier semestre très actif, un léger repli de la demande est apparu en seconde partie d'année. En effet, les taux d'intérêt ont augmenté sur le premier semestre, poussant les acquéreurs à concrétiser leurs projets rapidement de peur de ne plus profiter des mêmes conditions de financement à l'avenir. Au second semestre, dans un contexte de maintien des taux d'intérêt à un niveau faible (1,56 % en moyenne au troisième trimestre 2017), la pression de la demande a eu tendance à se relâcher.

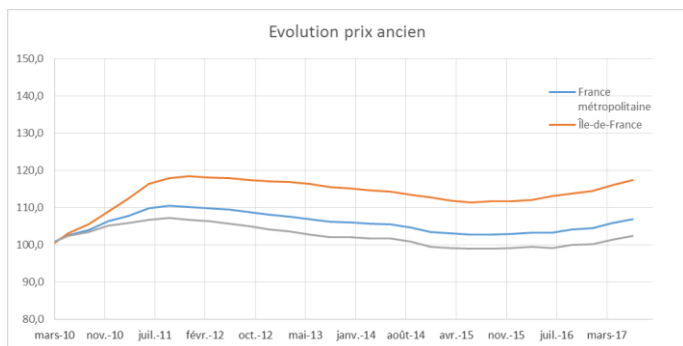
L'année 2017 reste néanmoins exceptionnelle. Un peu moins de 3 % du parc de logement a changé de propriétaire, un niveau équivalent à celui observé en 2006. De tels chiffres ne doivent pas cependant occulter la réalité de marchés plus difficiles en Régions, voire même sur certains marchés franciliens.

L'année 2018 s'annonce porteuse avec une conjoncture macroéconomique plutôt bonne, marquée par une croissance française estimée entre 1,6 et 1,8%, un taux d'emploi en augmentation et une remontée graduelle mais lente des taux d'intérêt. De plus, la baisse des délais de vente observée en 2017 (89 jours en moyenne) témoigne de la tension du marché et laisse à penser que la demande restera forte, optimisme partagé par la majorité des professionnels de l'immobilier.

Transactions sur 1 an fin octobre 2017	
Quantité	Evolution %
958 000	15,5%



	Evolution du prix de vente fin septembre 2017		
	Total	Appartement	Maison
3 mois	1,6%	1,9%	1,4%
1 an	3,9%	5,1%	3,1%



	Zoom sur 10 grandes villes françaises en Janvier 2018			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²	
	Appartement	Maison	1 an	3 mois
Paris	8 812 €	9 446 €	5,8%	-0,1%
Marseille	2 473 €	3 158 €	0,1%	-1,9%
Lyon	3 690 €	4 092 €	7,7%	3,4%
Toulouse	2 707 €	3 039 €	4,2%	2,1%
Nice	3 958 €	4 646 €	5,8%	2,6%
Nantes	2 774 €	3 057 €	5,5%	1,9%
Strasbourg	2 665 €	2 687 €	1,7%	-2,0%
Montpellier	2 666 €	2 836 €	-1,9%	0,0%
Bordeaux	3 775 €	3 755 €	16,5%	3,1%
Lille	2 581 €	2 156 €	-0,2%	0,0%

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Une offre de logement solide mais moins dynamique en fin d'année

Selon les dernières données disponibles, 28 200 logements neufs ont été acquis pendant le troisième trimestre 2017, soit une baisse de 0,4 % par rapport au troisième trimestre 2016. Les mises en vente ont sensiblement diminué (-11,4%) sur la même période.

Les neuf premiers mois de 2017 mettent en lumière une tendance annuelle nettement orientée à la hausse. 9,5 % d'augmentation pour les réservations et + 2,8 % pour les mises en vente sur les quatre derniers trimestres par rapport aux quatre trimestres précédents. Le stock de 105 000 logements proposé à la vente est en hausse (+ 0,7 %) à la fin du troisième trimestre 2017 par rapport au troisième trimestre 2016.

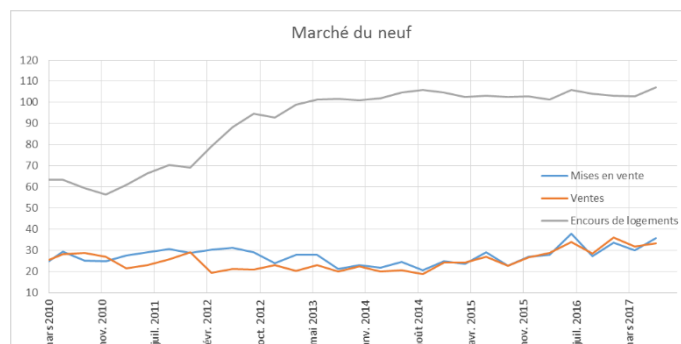
En Ile de France, les premières estimations avancent un total de vente de l'ordre de 31 000 unités sur l'ensemble de l'année 2017, dont 28 200 appartements et 1 300 maisons.

Les prix continuent d'augmenter, avec une progression plus élevée pour les maisons que pour les appartements sur l'ensemble de l'hexagone au troisième trimestre 2017.

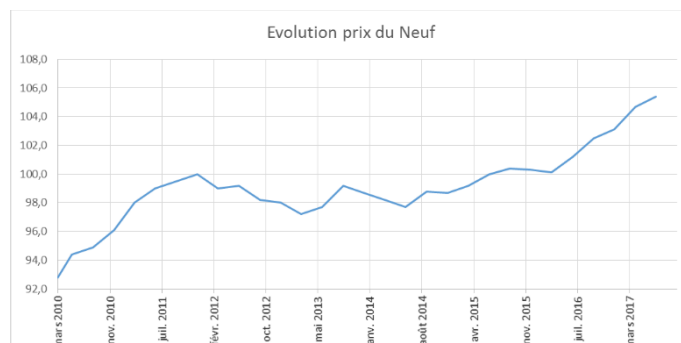
Les mesures incitatives tout récemment annoncées par le ministère de la Cohésion des territoires (abattement fiscal

pour la libération du foncier, lutte contre les recours abusifs) invitent les professionnels à la confiance et à la sérénité. Toutefois, même si le dispositif Pinel et le prêt à taux zéro sont reconduits pour 4 ans, ils seront limités aux zones les plus tendues.

Transactions sur 1 an à fin septembre 2017	
Quantité	Evolution %
129 000	9,5%



	Evolution du prix de vente fin septembre 2017	
	Appartement	Maison
3 mois	1,0%	2,7%
1 an	1,1%	0,3%



	Zoom sur 10 grandes villes au troisième trimestre 2017	
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T3 2017 / T3 2016
Paris	11 163 €	-4,0%
Marseille	3 973 €	3,5%
Lyon	4 095 €	0,0%
Toulouse	3 553 €	3,2%
Nice	5 369 €	6,7%
Nantes	3 794 €	3,9%
Strasbourg	3 544 €	-0,3%
Montpellier	3 894 €	0,6%
Bordeaux	3 946 €	7,9%
Lille	3 294 €	-1,7%

III. Marché résidentiel de la vente en bloc

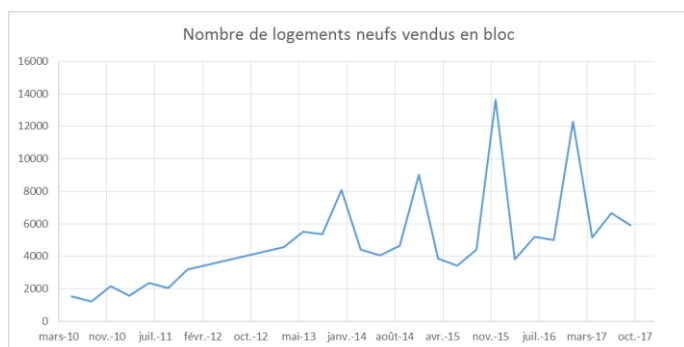
Le retour des investisseurs institutionnels ?

Le marché de la vente en bloc a connu une année 2017 active. Les montants engagés par les investisseurs, institutionnels en tête, sont au moins équivalents à ceux engagés pour la logistique et proches de ceux investis en commerce. La totalité des ventes devrait avoisiner 2 milliards d'euros, une activité annuelle standard étant de l'ordre de 1 à 1,2 milliard d'euros.

Concernant les ventes en bloc de logements neufs, celles-ci enregistrent une hausse de 18,7 % au troisième trimestre 2017 comparativement au troisième trimestre 2016. Sur douze mois glissants, cette augmentation frôle les 9 % (8,7 %). Les institutionnels marquent leur grand retour sur le marché, attirés par des logements dont le rendement s'est rapproché de celui d'autres classes d'actifs.

Quelques ventes remarquables ont eu lieu en 2017:

- Rue Jouffroy d'Abbans, Paris 17^{ème}, 14.000 m² cédés à la Financière Saint James,
- Rue Jules Lefebvre, Paris 9^{ème}, 13 000 m² acquis par Natixis Assurances auprès d'AXA IM - Real Assets,
- Portefeuille résidentiel d'ANF situé à Marseille et Lyon cédé à Primonial pour environ 400 M€,
- Portefeuille de 15 immeubles situés à Paris et en Ile de France, de près de 46 000 m² cédé à une société de gestion.



Nombre de logements neufs vendus en bloc fin septembre 2017		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	5 900	18,0%
1 an	30 000	19,5%

	Taux de rendement prime
Paris	2,80 % - 3,00 %
1ère couronne	3,00 % - 3,85 %
Régions	4,00 % - 6,00 %



Sources

Baromètre Meilleurs Agents, Baromètre Crédit Foncier, CAPEM, CBRE Marketview, CGEDD, DRIEA, ECLN, FNAIM, IKORY, INSEE, Notaires de France, Notaires Paris – IDF, Observatoire Crédit Logement / CSA, Observatoire de la FPI, SOeS, Stat Info.

Contacts

Emmanuel Cordié – Tel. 01 85 73 73 05

e-mail. e.cordie@ikory.com

Thomas Vallin – Tel. 01 85 73 73 02

e-mail. t.vallin@ikory.com

