



Le trimestre en chiffres selon IKORY

 Volumes ancien + 11 % / 1 an	 Réservations neuf + 2,1 % / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,5 %	 Prix Paris 9 300 €/m ²
---	---	--	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

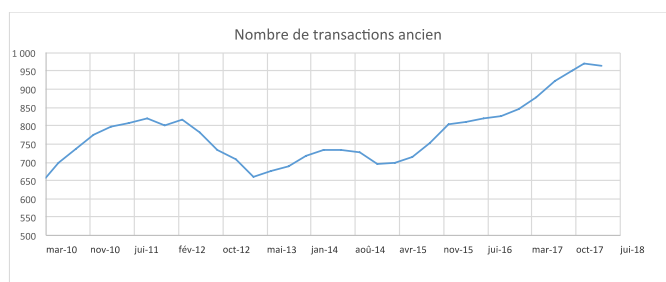
Un premier trimestre en demi-teinte

En ce début d'année, les conditions de financement sont toujours très attractives (taux d'intérêt moyen de 1,5 % en avril) et les banques, qui ont des objectifs de production élevés pour 2018, continuent pour l'instant leur politique accommodante en matière de taux. Ceux-ci ne devraient varier qu'à la marge d'ici à la fin de l'année. La conjoncture économique est également bien orientée avec une croissance 2018 estimée à 2 %, un taux de chômage en baisse et un emploi salarié en hausse.

Pourtant, la pénurie d'offre constatée dans certaines grandes villes, et notamment dans la Capitale, tire les prix vers le haut. Cette situation contribue à dégrader la solvabilité d'une partie des acquéreurs. C'est pourquoi les particuliers emprunteurs ont été bien moins présents sur ces trois derniers mois (janvier – mars 2018). La demande de financement diminue de 16 % au premier trimestre 2018 comparé au premier trimestre de 2017. Ce chiffre atteint même 23 % chez les primo-accédants. Un léger refroidissement de la demande marque donc les premiers mois de l'année.

Côté volume de transactions, les Notaires notent une baisse des compromis signés entre janvier et mars, en prolongement du ralentissement de la fin d'année 2017. A fin février 2018, le volume annuel des ventes s'établissait à 965 000 transactions sur un an.

Transactions sur 1 an fin février 2018	
Quantité	Evolution %
965 000	11,0%



D'après les dernières informations disponibles, les prix moyens en France métropolitaine progressent de 3,4 % sur un an et cette augmentation reste plus élevée pour les appartements (+ 4,5 %) que pour les maisons (+ 2,6 %).

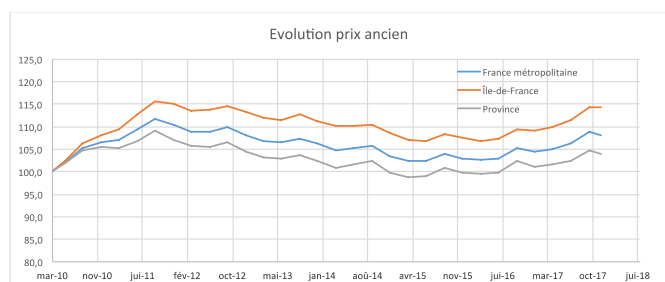
En Île-de-France, sur la période récente (janvier – avril 2018), selon les indicateurs avancés des Notaires, les prix des appartements anciens augmentent de 1,5 % et atteindraient 5 800 €/m², ceux des maisons baissent de 0,4 % et se stabiliseraient à 301 200 €/unité. Entre décembre 2017 et février 2018, 41 260 logements anciens ont été vendus en Île-de-France, un volume proche de celui de la même période l'année dernière.

	Evolution du prix de vente fin décembre 2017		
	Total	Appartement	Maison
3 mois	0,5%	0,7%	0,3%
1 an	3,4%	4,5%	2,6%

Pour ce qui est de la Capitale, le prix moyen du m² s'établissait à 9 040 € en décembre 2017 et la tendance haussière se prolonge. Le prix au m² atteindrait 9 300 €/m² en moyenne en avril, en hausse de 9 % sur un an.

Par ailleurs, l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris a pour conséquence le retour des investisseurs. Entre la fin de l'année 2017 et début 2018, les investissements locatifs ont progressé de plus de 28 %.

Malgré tout, les prix très élevés atteints dans la Capitale engendrent un effritement de 3 % du volume total des ventes entre décembre 2017 et février 2018, comparativement à la même période l'année dernière.



Après un premier trimestre en demi-teinte, les signes de reprise interviennent et le printemps de l'immobilier (déménagements en vue de la rentrée scolaire prochaine) semble s'enclencher avec quelques semaines de retard. Trois professionnels sur quatre sont optimistes pour les 12 prochains mois. Nous prévoyons donc une année 2018 active sur le marché résidentiel ancien mais toutefois en-deçà du record de volume atteint en 2017.

	Zoom sur 10 grandes villes françaises en Avril 2018			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²	
	Appartement	Maison	1 an	3 mois
Paris	9 300 €	9 665 €	9,0%	2,2%
Marseille	2 419 €	3 180 €	0,1%	1,6%
Lyon	3 898 €	4 147 €	8,2%	1,2%
Toulouse	2 783 €	3 079 €	4,1%	0,2%
Nice	4 076 €	4 643 €	4,6%	-0,1%
Nantes	4 076 €	4 643 €	3,1%	0,4%
Strasbourg	2 702 €	2 649 €	1,4%	1,6%
Montpellier	2 700 €	2 854 €	-0,9%	1,3%
Bordeaux	4 269 €	3 907 €	10,4%	0,3%
Lille	2 602 €	2 180 €	1,9%	0,5%

Toutefois, La réforme du logement (loi Elan) portée par le gouvernement et qui sera débattue au parlement au cours de l'été prochain verra certaines de ses mesures impacter positivement le marché résidentiel ancien. Pour n'en citer qu'une, la reconversion de bureaux en logements dont l'objectif est de 500 000 m² d'ici 2020, permettrait de créer quelques 10 000 logements supplémentaires. Pour information, l'Île-de-France compte à elle seule 4,4 millions de m² de bureaux vacants.

Concernant le nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI), il est probable que la réduction de son assiette conduise des propriétaires à se séparer de certains de leurs actifs immobiliers, ce qui pourra pour un court temps générer quelques transactions supplémentaires.

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Un marché rencontrant quelques difficultés

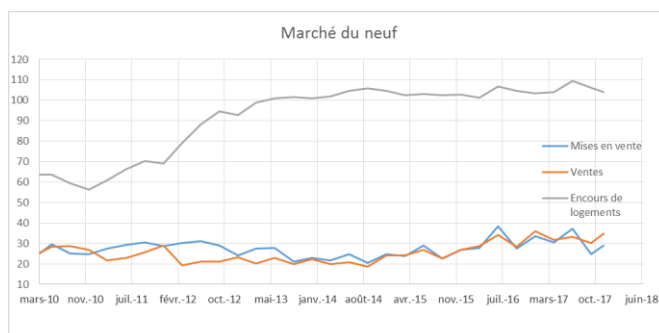
Tout comme sur le marché résidentiel ancien, la demande de logements neufs baisse légèrement au cours des premiers mois de 2018.

Au premier trimestre, le nombre de mise en chantier décroche (- 7,1 %) par rapport au premier trimestre 2017. Sur trois mois, à fin janvier 2018, les autorisations se stabilisent (- 0,3 %) comparativement à la même période en 2017. L'encours de logements proposés à la vente s'établit à 104 000 logements.

Côté ventes, 34 700 logements neufs ont été réservés au quatrième trimestre 2017, un volume inférieur de 3,8 % à celui du quatrième trimestre 2016. Cette baisse touche à la fois le collectif (- 2,9 %) et l'individuel (- 12,9 %). Le net repli des volumes de vente des maisons individuelles (-6,4 % sur 12 mois à fin mars 2018) devient même préoccupant.

Néanmoins, la tendance annuelle reste orientée à la hausse, (+ 2,1 % en volume) en 2017 par rapport à 2016.

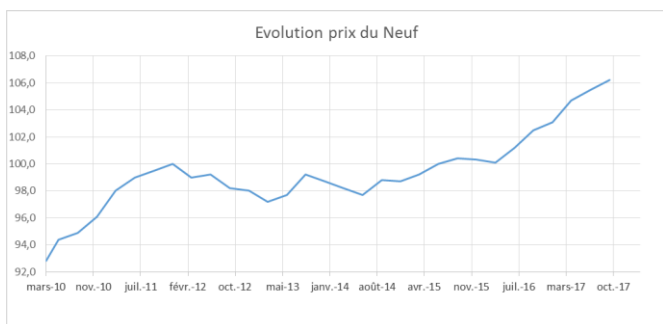
Transactions sur 1 an fin décembre 2017	
Quantité	Evolution %
130 000	2,1%



En Île-de-France, les réservations atteignent 9 925 logements au cours du dernier trimestre 2017, stables (+ 0,8 %) par rapport à la même période de 2016. La métropole du Grand Paris totalise 55,5 % de ces réservations. Dans le même temps, 8 837 logements ont été mis en vente dans la région, soit une légère baisse (- 0,7 %) par rapport au quatrième trimestre 2016. L'encours proposés à la vente s'élève à 27 300 logements. Le prix moyen du m² francilien dépasse la moyenne nationale de 19,3 % pour les appartements et de 22,6 % pour les maisons individuelles.

A Paris, 194 appartements ont été réservés au cours du dernier trimestre 2017, pour une surface moyenne de 56 m² et un prix au m² de 10 690 €/m² tous quartier confondus.

Evolution du prix de vente fin décembre 2017	
Total	
3 mois	0,1%
1 an	1,8%



Les mesures du choc d'offre que propose la loi Elan (libération du foncier public et privé, simplification des normes et lutte contre les recours abusifs) permettront à terme une hausse de l'offre et une baisse des coûts, donc a priori une baisse des prix du logement neuf. Mais l'impact sera graduel et limité. L'effet sur les ventes de logements en 2018 sera de toute façon très faible, compte tenu des délais de réalisations d'une opération immobilière.

A l'heure actuelle, c'est la détérioration des aides publiques à l'accession depuis le 1^{er} janvier 2018 (PTZ réduit de moitié et Pinel supprimé en zones B2 et C, suppression de l'APL accession) qui pèse sur le marché résidentiel neuf. Ces décisions gouvernementales contribueront, à coup sûr, à une baisse des transactions en 2018.

Après une belle année 2017, le marché résidentiel neuf commence donc l'année 2018 sur un rythme moins soutenu.

Zoom sur 10 grandes villes au quatrième trimestre 2017		
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T4 2017 / T4 2016
Paris	10 690 €	-4,0%
Marseille	3 966 €	-1,6%
Lyon	4 175 €	0,1%
Toulouse	3 578 €	2,0%
Nice	5 213 €	-2,9%
Nantes	3 926 €	6,5%
Strasbourg	3 601 €	2,8%
Montpellier	3 860 €	3,8%
Bordeaux	3 994 €	6,7%
Lille	3 332 €	0,0%

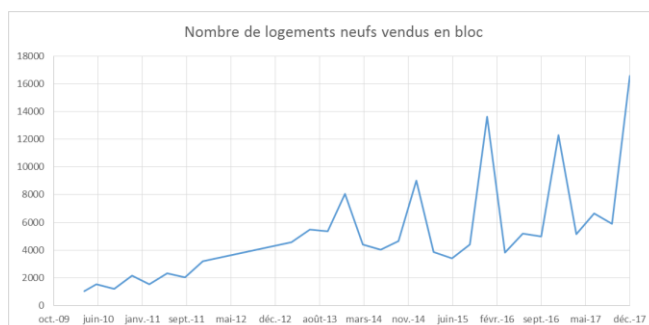
III. Marché résidentiel de la vente en bloc

Un marché toujours plus dynamique

Le retour des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actif ne fait plus aucun doute. Celle-ci offre aujourd'hui des taux de rendements comparables aux bureaux (prime) et se distingue par des fondamentaux de marché très sains (prix orientés à la hausse, faible vacance locative, travaux très mesurés à la libération, obsolescence lente des bâtiments).

Après une très belle année 2016 et environ 2 Mds € actés, suivie d'un exercice 2017 exceptionnel (environ 2,5 Mds € dont près d'1,5 Md € en excluant les résidences gérées et logements sociaux neufs), le marché de la vente en bloc se consolide en ce début d'année 2018. D'après les intentions d'achat des institutionnels français, le résidentiel suscite un net regain d'intérêt.

Concernant les ventes en bloc de logements neufs, celles-ci enregistrent une hausse de 34,9 % au quatrième trimestre 2017 comparativement au quatrième trimestre 2016. Sur douze mois glissants, cette augmentation atteint 30,5 %.

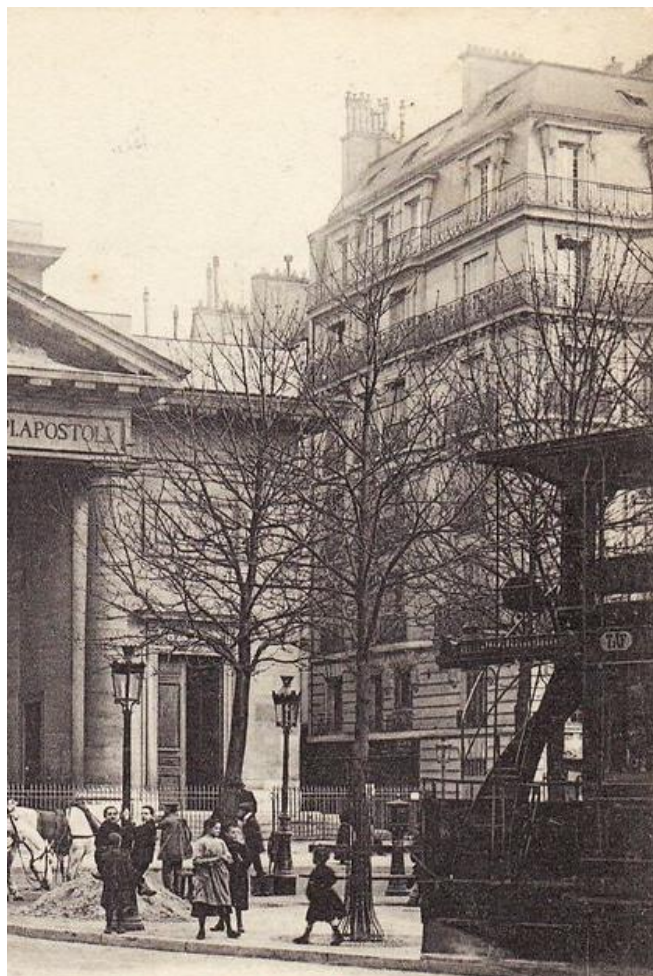


	Nombre de logements neufs vendus en bloc fin décembre 2017	
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	16 590	34%
1 an	34 300	22%

Depuis peu, des actifs dits « alternatifs » (EPHAD, résidences hôtelières, résidences étudiantes, cliniques) accaparent une part croissante des montants investis. Des critères sociaux démographiques semblent de plus en plus souvent guider les décisions d'investissement des acteurs sur ce marché.

Si les SCPI/ OPCI et compagnies d'assurances sont bien implantées sur le segment « résidentiel bloc », de nouveaux acteurs progressent et gagnent des parts de marché par des politiques d'acquisition plus agressives. Tel est le cas des fonds d'investissement français et paneuropéens et des SIIC. Le volume d'acquisition total pour 2018 est estimé, par divers observateurs, entre 2 et 3 Mds €.

	Taux de rendement résidentiel prime fin 2017
Paris	2,5 % - 3 %
IDF	2,90 % - 3,50 %
Régions	3,90 % - 4,50 %
Résidence étudiante	4,00 % - 5,50 %
Résidence séniors	3,90 % - 4,75 %



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

