






Le 3^{ème} trimestre 2018 en chiffres selon IKORY

 Volumes ancien + 2.6% / 1 an	 Mises en vente neuf - 12.8% / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,4%	 Prix Paris 9 400 €/m ²
---	---	---	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

Une dynamique qui se stabilise

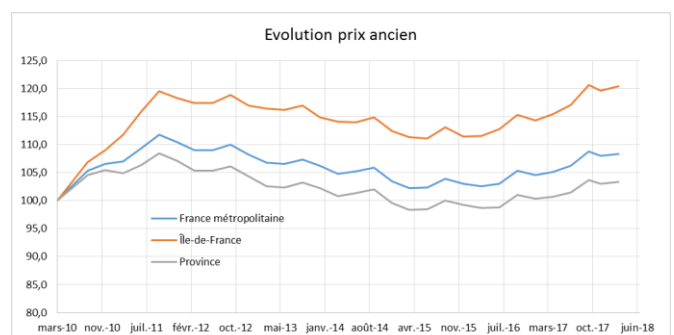
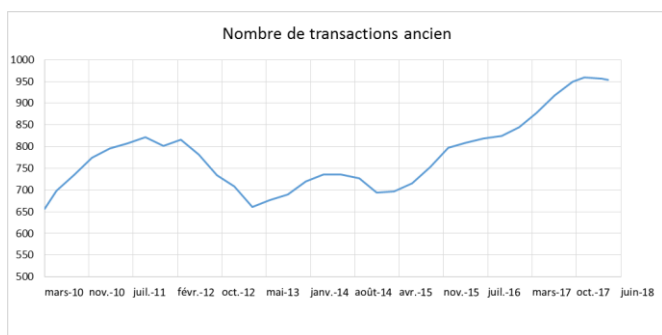
A fin juillet 2018, le nombre total de transactions réalisées dans le secteur de l'ancien sur un an est en hausse de 2,6% et s'établit à 950 000 ventes. Cette hausse était de 7% à fin avril avec un total de 953 000 transactions. Un ralentissement de la demande se fait donc ressentir depuis quelques mois comme en témoignent les chiffres de la production de crédits à l'habitat. Le montant total des crédits produits, qui s'élevait à 295 Md€ en 2017, est en effet ramené à 210 Md€ sur douze mois glissants en juillet 2018. Pourtant le marché est toujours très bien orienté. Les taux d'emprunt sont à des niveaux planchers (1,43% en août 2018) et la durée moyenne d'emprunt s'allonge : ils atteignent 223 mois en moyenne, ce qui constitue un record depuis 10 ans avec 36,5% des crédits souscrits sur une durée supérieure à 25 ans contre 25,8% en 2017.

Transactions sur 1 an fin juillet 2018	
Quantité	Evolution %
950 000	2,6%

Concernant les prix de vente, ceux-ci augmentent de manière moins soutenue qu'auparavant. Sur trois mois, entre avril et fin juin 2018, la hausse n'est que de 0,5% alors qu'elle était de 1,5% le trimestre précédent, pourtant déjà marqué par un ralentissement.

Sur un an, l'augmentation des prix atteint 2,8% par rapport au deuxième trimestre 2018. Cette hausse est principalement tirée par les prix des appartements qui augmentent de 3,3% sur un an contre 2,5% pour les maisons.

	Evolution du prix de vente fin juin 2018		
	Total	Appartement	Maison
3 mois	0,5%	0,6%	0,4%
1 an	2,8%	3,3%	2,5%



Le marché francilien connaît lui aussi une légère érosion.

Le volume de ventes s'établit à 43 680 unités au deuxième trimestre 2018, valeur inférieure de 6% par rapport à la même période l'an dernier après un recul de 7% au premier trimestre 2018. Cette baisse est plus marquée côté appartement (-7% en an pour 29 990 ventes) que côté maison (-4% et 13 700 ventes). Toutefois, selon les dernières informations disponibles, de juillet 2017 à juin 2018, les ventes restent stables par rapport à la même période un an auparavant.

La hausse des prix annuelle en Ile de France, quant à elle, atteint 4,8% au deuxième trimestre 2018, en baisse depuis l'été 2017. Cette hausse chuterait à 2,9% par an en octobre 2018 selon les indicateurs avancés des notaires franciliens.

Au deuxième trimestre, les prix des appartements franciliens ont progressé de 1,1% sur trois mois et de 4,8% sur un an. Le prix moyen d'un appartement, qui s'établissait à 5 830 €/m² en juillet, atteindrait 5 890 € en octobre. Le prix moyen d'une maison a progressé de 0,9% en trois mois et de 2,5% sur un an pour s'établir à 305 500 €/unité. Il augmenterait de 0,4% entre juillet et septembre pour atteindre 311 000 € en octobre.

Sur un an, l'Île de France comptabilise 175 940 biens vendus (119 980 appartements et 55 960 maisons).

Zoom sur 10 grandes villes françaises en octobre 2018			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ² 1 an
	Appartement	Maison	
Paris	9 400 €	9 969 €	4,0%
Marseille	2 463 €	3 240 €	1,5%
Lyon	4 013 €	4 280 €	7,9%
Toulouse	2 812 €	3 108 €	4,7%
Nice	4 103 €	4 595 €	2,5%
Nantes	2 923 €	3 227 €	6,9%
Strasbourg	2 791 €	2 712 €	0,6%
Montpellier	2 732 €	2 939 €	0,7%
Bordeaux	4 361 €	4 000 €	2,8%
Lille	2 678 €	2 239 €	3,1%

Dans la capitale, avec près de 9 000 transactions d'appartements au deuxième trimestre 2018, le nombre des ventes reculent de 7% en un an et de 11% par rapport à la période haute de 1999-2007. Sur la même période, on note que les sept premiers arrondissements de Paris dépassent les 11 000 €/m², dont trois à 12 000 €/m² et de fortes hausses de prix dans les arrondissements les moins chers de Paris.

D'après les prix issus des avant-contrats, le prix moyen au m² d'un appartement parisien qui était de 9 300 € au deuxième trimestre 2018 atteindrait 9 400 € en octobre. Cette faible augmentation des prix modèrerait la hausse annuelle qui passerait de 7,1% au deuxième trimestre à environ 4% en octobre.

En cette rentrée 2018, le secteur ancien observe donc un léger refroidissement. Ceci apparaît logique après la frénésie acquisitive de l'année 2017. Face à des prix élevés dans la plupart des zones tendues, la demande s'est légèrement contractée engendrant par la même occasion une pression moins forte sur les prix. La situation actuelle n'a néanmoins rien d'alarmante car de nombreux indicateurs laissent à penser que le marché restera fluide et dynamique à moyen terme (durée de crédits s'allongeant, délais de vente se contractant, prix décélérant, retour de l'inflation). En toute logique l'année 2018 présentera de très bons résultats, dans la lignée de ceux observés aux cours des deux dernières années.

Toutefois, la remontée inéluctable des taux de crédits, avec la réduction de l'intensité de la politique de quantitative easing de la BCE, les tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, les désaccords au sein de l'Union Européenne, le risque d'une crise de la dette italienne, ainsi que la menace d'un « brexit » dur pourraient, à horizon plus lointain, avoir un impact négatif sur le secteur immobilier.

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Un marché en mutation

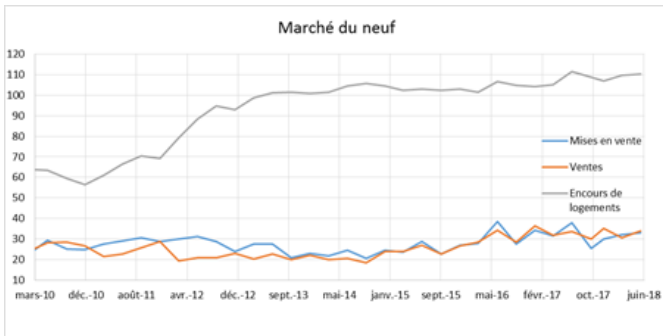
Le secteur du neuf est marqué par deux faits majeurs : une hausse de la demande couplée à une baisse de l'offre.

En effet, si au cours du deuxième trimestre 2018 34 100 logements neufs ont été vendus, soit 1,7% de plus qu'au deuxième trimestre 2017, les mises en vente se sont, elles, fortement contractées sur la même période (-12,8% sur 33 200 unités). Cette forte baisse est observée à la fois pour le collectif (-12,4%) et l'individuel (-17,2%) tandis que la hausse des ventes est portée par le collectif (+2,3%) lorsque l'individuel se replie (-4,9%).

Nécessairement, l'encours de logements proposés à la vente en fin de trimestre diminue pour s'établir à 110 100 unités (-1,1% par rapport au niveau observé à la fin du second trimestre 2017).

Sur la période plus récente, l'offre continue de se dégrader. Entre juin et août 2018, le nombre de mises en chantier (-5,2%) et de permis de construire (-12%) ont régressé par rapport à la même période l'an dernier. Ces chiffres, qui constituent des indicateurs avancés du niveau futur du marché, confirment une certaine contraction du secteur.

Transactions sur 1 an fin juin 2018	
Quantité	Evolution %
130 000	-0,2%

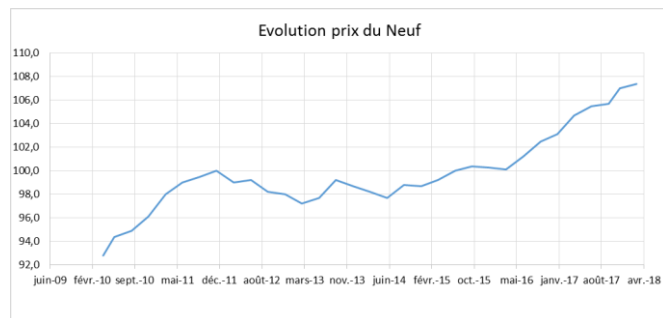


Les prix de vente moyen du neuf en France sont en hausse par rapport au deuxième trimestre 2017 : +2,7% pour le collectif et +3,2% pour les maisons individuelles.

Au second trimestre 2018, un appartement neuf s'échange pour 4 050 € / m² en moyenne. Quant aux maisons neuves, elles s'échangent en moyenne à 264 000 € l'unité à la même période.

Toutefois, si les prix augmentent toujours, leur progression annuelle ralentit.

	Evolution du prix de vente fin juin 2018	
	Appartement	Maison
3 mois	-1,3%	0,0%
1 an	2,7%	3,2%



En Île de France, le marché du neuf se porte bien.

Au deuxième trimestre 2018, 10 186 logements ont été réservés soit une augmentation de 16,4% par rapport à la même période 2017. (9 612 logements collectifs, en augmentation de 15,5%, et 574 logements individuels, en hausse de 35,4%).

La métropole du grand Paris (MGP) totalise 52,9% de ces réservations (55,5% de logements collectifs et 9,4% de logements individuels).

Sur ce même trimestre, 10 168 logements ont été mis en vente soit 3,3% de moins qu'au deuxième trimestre 2017.

L'encours de logements proposés à la vente s'élève à 28 400 logements en Île-de-France, représentant environ 76% du

nombre de logements vendus au cours des quatre derniers trimestres.

Le prix moyen de vente des logements individuels s'établit à 332 000 € l'unité, en baisse de 4,5% par rapport à l'année précédente tandis que le prix de vente des logements collectifs qui s'établit à 4 735 €/m² est identique à celui du deuxième trimestre 2017.

A Paris, 136 appartements ont été réservés au cours du deuxième trimestre 2018, pour une surface moyenne de 57 m² et un prix au m² de 10 242 €/m².

	Zoom sur 10 grandes villes au deuxième trimestre 2018	
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T2 2017 / T2 2018
Paris	10 242 €	-10,0%
Marseille	4 104 €	0,2%
Lyon	4 191 €	4,0%
Toulouse	3 682 €	4,4%
Nice	5 364 €	1,0%
Nantes	4 005 €	3,4%
Strasbourg	3 685 €	3,0%
Montpellier	3 995 €	2,2%
Bordeaux	4 032 €	3,5%
Lille	3 378 €	3,5%

Le marché du neuf se détériore maintenant depuis plusieurs trimestres. Le recentrage des aides à l'acquisition, en particulier la quasi-disparition de l'APL-accession et la baisse de l'enveloppe du PTZ, affectent directement les primo-accédants. On estime à environ 30 000 le nombre de projets immobiliers abandonnés en 2018 du fait de cette dégradation des soutiens publics. Cette dernière, associée à une raréfaction du foncier et une augmentation des prix des logements neufs, a contribué à faire diminuer le nombre de clients solvables. Situation expliquant pourquoi les mises en chantier dévissent. Si les ventes de logements neufs restent satisfaisantes en niveau, elles restent donc incertaines en tendance.

Le secteur attend avec impatience la promulgation de la loi Elan (notamment les dispositions relatives à l'assouplissement des règles de construction et à la gestion des contentieux) même si son application effective prendra du temps et ne règlera pas tout.

III. Marché résidentiel de la vente en bloc

Un marché qui poursuit sa dynamique

L'année 2018 devrait marquer un record en termes de montants investis dans le segment résidentiel bloc.

Les quelques 2,5 Md€ investis en 2017 devrait cette année être largement dépassés. En effet deux « super deals » ont eu lieu récemment :

- Le rachat par la foncière Power House Habitat, qui réunit trois investisseurs institutionnels (BNP Paribas Cardif, Société Générale Insurance et l'OPCI BNP Paribas Diversipierre), d'un portefeuille de logements intermédiaires composé de 6 700 maisons réparties dans toute la France pour un montant supérieur au milliard d'euros.
- L'acquisition par CDC Habitat soutenu par Swiss Life et le groupe Allemand Vonovia (plus grande société de logements privés au monde cotée en bourse) du portefeuille VESTA détenu par la SNCF (135 bâtiments et 4 000 logements libres et intermédiaires) pour 1,4 Md€.

La classe d'actif résidentielle est donc plus que jamais de retour au-devant de la scène et n'intéresse pas uniquement les investisseurs Français. En effet la vente du portefeuille VESTA a également suscité un vif intérêt chez d'autres acteurs étrangers tels que Blackstone, Patrizia ou Union Investment.

	Taux de rendement résidentiel prime octobre 2018
Paris	2,50% - 3,00%
IDF	3,00% - 3,75%
Régions	3,90% - 4,50%

Concernant le segment du résidentiel bloc vendu neuf, comme au premier trimestre 2018, les ventes reculent au deuxième trimestre 2018. Cette baisse des volumes s'explique principalement par le fait que les organismes HLM, amputés d'une partie de leurs revenus locatifs par la décision du gouvernement de leur faire supporter la baisse des APL, ont dégagé moins de fonds propres pour leurs investissements.

Le nombre de logements neufs vendus en bloc au cours du deuxième trimestre 2018 atteint 5 966 unités, en baisse de -10,3% par rapport au deuxième trimestre 2017. Sur le premier semestre 2018 ce nombre est de 10 134, soit 14,2% de moins qu'au premier semestre 2017.

Quant à lui, le nombre de résidence services neuves vendues en bloc au deuxième trimestre 2018 augmenterait de 23,1% par rapport au deuxième trimestre 2017 et de 14,8% au premier semestre 2018 par rapport au premier semestre 2017.

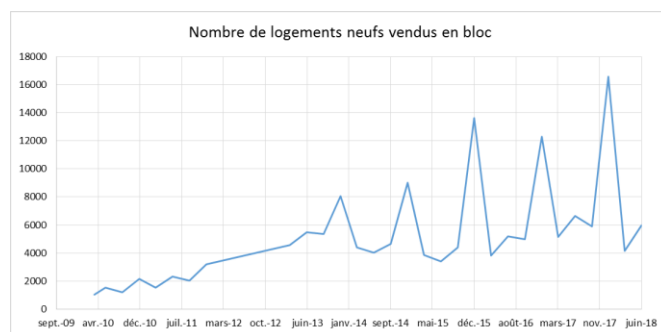
L'investissement en immobilier résidentiel gagne d'année en année des parts de marché dans le montant global d'investissement en immobilier toutes classes d'actifs confondus.

Cet appétit retrouvé pour l'investissement résidentiel s'explique par sa faible volatilité, son couple rendement - risque plutôt compétitif et la faiblesse actuelle des taux « prime » sur les classes d'actifs immobilier tertiaire.

Si les institutionnels se repositionnent actuellement sur le résidentiel, leur politique d'investissement est aujourd'hui plus flexible. Très pragmatiques, ces acteurs adaptent avec souplesse leurs décisions d'arbitrage et de conservation selon les opportunités de marché et le taux d'occupation de leur parc immobilier.

En parallèle, les investissements dans des actifs résidentiels alternatifs offrant des rendements élevés progressent. Tel est le cas pour les résidences gérées et le coliving qui ont le vent en poupe.

Nombre de logements neufs vendus en bloc fin juin 2018		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	5 966	15%
1 an	32 624	21,0%



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

