






Le quatrième trimestre 2018 en chiffres selon IKORY

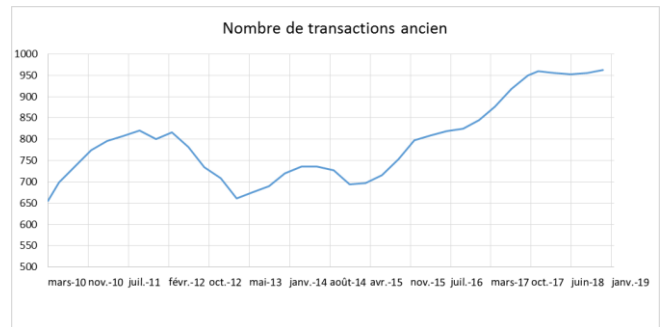
 Volumes ancien + 0,8 % / 1 an	 Mises en vente neuf - 3,9 % / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,4 %	 Prix Paris 9 650 €/m ²
--	---	--	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

Une bonne tenue en 2018

Avec un nombre de transactions estimé à environ 960 000, l'année 2018 s'est close sur un volume total quasiment similaire à celui enregistré en 2017. Ce sont bel et bien les taux d'intérêt toujours extrêmement attractifs (1,43 % en moyenne en décembre 2018) et inchangés depuis plus de six mois, qui ont contribué au dynamisme du marché. En fin d'année, ces taux sont même devenus négatifs (passés sous ceux de l'inflation évaluée à 1,8 % en 2018) permettant de gagner de l'argent en s'endettant (situation inédite depuis 1974). Sur l'année 2018, la durée moyenne des prêts s'est accrue de dix mois pour atteindre 226 mois en moyenne, un niveau record. Le taux d'apport, lui, n'a jamais été aussi bas depuis 1978, se stabilisant à 16,1 % en 2018, en baisse de 16 % sur l'année. La conjoncture économique porteuse aura donc contribué fortement à la bonne forme du marché résidentiel ancien. L'amélioration des conditions d'octroi de crédit a, quant à elle, compensé la dégradation de la solvabilité des ménages liée à l'augmentation des prix de l'immobilier.

Transactions sur 1 an fin novembre 2018	
Quantité	Evolution %
962 000	0,8%



Les prix de vente ont, eux, augmenté de 2,9 % sur 1 an à fin septembre 2018 contre 3,9 % l'année dernière, confirmant le tassement de la tendance haussière observée depuis le quatrième trimestre 2017. Cette progression est plus marquée pour les appartements anciens (+3,4 %) que pour les maisons (+2,6 %). D'après les avant-contrats collectés par les notaires, les prix continueraient de croître sur les premiers mois de 2019 pour atteindre en février +3,7 % sur 1 an pour les appartements et + 3,5 % pour les maisons.

	Evolution du prix de vente fin septembre 2018		
	Total	Appartement	Maison
3 mois	1,0%	1,4%	0,7%
1 an	2,9%	3,4%	2,6%

	Evolution du prix de vente fin février 2019 (projection)	
	Appartement	Maison
3 mois	0,1%	-0,5%
1 an	3,7%	3,5%

Le marché francilien

Après un premier semestre en retrait par rapport au premier semestre 2017 (-7 % en volume), le marché francilien est resté dynamique en 2018. En effet, l'été 2018 a été soutenu et au total, sur les neuf premiers mois de 2018, environ 133 000 logements ont été vendus en Île-de-France, soit -5 % par rapport à la même période en 2017. Le mois d'octobre aura été très bon tandis que celui de novembre sera resté similaire à celui de 2017. Sur un an, du quatrième trimestre 2017 au troisième trimestre 2018, 175 430 logements ont été vendus dans la région (119 730 appartements et 55 700 maisons). Le dynamisme de l'Île-de-France est généralisé et, si le nombre total des ventes sur l'année n'est pas connu, il devrait être proche de celui enregistré en 2017, peut être en retrait de l'ordre de 3 %.

D'octobre 2017 à octobre 2018, les prix ont augmenté de 3,9 % (4,7 % pour les appartements et 2,4 % pour les maisons). La hausse annuelle des prix se sera tassée tout au long de l'année (5,6 % au quatrième trimestre 2017, 5,1 % au premier trimestre 2018, 4,9 % au deuxième et 4,7 % au troisième). De janvier 2018 à janvier 2019, la hausse des prix annuelle serait de 5,3 % pour les appartements et de 3,9 % pour les maisons.

En janvier 2019, le prix moyen au m² d'un appartement francilien serait de 6 020 € et le prix de vente moyen d'une maison de 310 800 €.

Zoom sur 10 grandes villes françaises en février 2019			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²
	Appartement	Maison	1 an
Paris	9 650 €	10 125 €	6,1%
Marseille	2 477 €	3 268 €	3,2%
Lyon	4 160 €	4 428 €	8,9%
Toulouse	2 928 €	3 219 €	5,7%
Nice	4 107 €	4 601 €	-0,7%
Nantes	3 031 €	3 359 €	6,0%
Strasbourg	2 827 €	2 724 €	3,7%
Montpellier	2 764 €	3 003 €	2,0%
Bordeaux	4 400 €	4 041 €	-1,2%
Lille	2 698 €	2 247 €	2,3%

Dans la capitale

Au troisième trimestre 2018, un peu plus de 9 000 biens se sont échangés à Paris. Un volume total inférieur de l'ordre de 3 % par rapport au troisième trimestre 2017. Sur douze mois, d'octobre 2017 à septembre 2018 le volume des ventes est aussi inférieur de 3 % par rapport aux douze mois précédents. Le marché des appartements parisiens est donc le moins dynamique de la région Île-de-France.

Les prix progressent toujours ; après avoir atteint 9 500 € en octobre 2018, le prix moyen d'un appartement parisien serait de 9 650 €/m² en février 2019 en hausse de 6,1 % sur un an. Depuis le troisième trimestre 2018, la moitié des arrondissements parisiens ont un prix moyen au m² dépassant les 10 000 €.

L'année 2018 s'est terminée sur un haut niveau d'activité pour le secteur du résidentiel ancien. Le volume total des transactions est très important mais ne progresse plus (en 2017 la progression annuelle des volumes était de l'ordre de 14%). En 2019, le marché résidentiel ancien ne devrait connaître ni emballement ni rupture mais rester dynamique. Le désir d'accession à la propriété chez les Français est toujours très fort, le bas niveau des taux de crédit pousse à l'achat, la saturation du marché locatif également et l'immobilier est perçu comme une valeur refuge. Par ailleurs, la hausse des prix modérée sur l'année 2018, sauf dans certaines zones tendues, témoigne que le marché a su rester sain, sans emballement spéculatif. Si les volumes devraient se tasser légèrement en 2019, les prix, eux, devrait continuer à augmenter doucement du fait de l'arrêt par le BCE de son programme d'achats d'actifs et de la remontée des taux américains. La capacité des ménages va ainsi continuer à s'éroder et les acheteurs devenir un peu plus attentistes en 2019.

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Des indices qui poussent au pessimisme

Les ventes

Au cours de l'année écoulée, environ 128 000 logements neufs ont été vendus. Ce volume est inférieur de 1,9 % à celui observé en 2017. Cette baisse est particulièrement marquée du côté des maisons avec un recul des ventes d'environ 10 %. Les ventes de logements collectifs ont baissé, quant à elles, de 1,2 % en 2018. Le repli est également net du côté des ventes aux investisseurs, tandis que les ventes en accession à la propriété restent stables. Ce retrait des investisseurs du marché s'explique en grande partie par la réduction d'intensité du dispositif Pinel. En 2018, le secteur du neuf sera toutefois resté bien orienté en termes de volumes, avec un atterrissage 2018 proche de celui de 2017 et supérieur à 2016 et 2015.

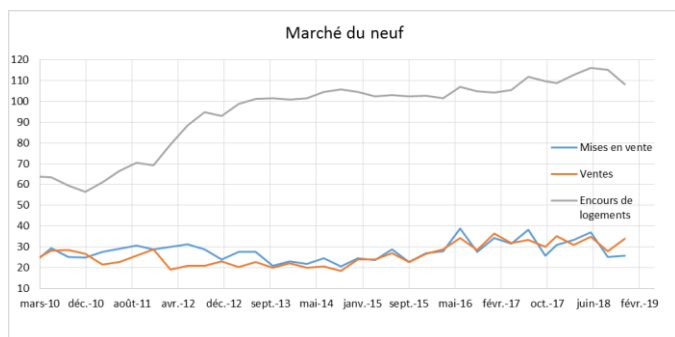
Transactions sur 1 an fin décembre 2018	
Quantité	Evolution %
128 000	-1,9%

Pourtant, cette bonne tenue des ventes en 2018 cache un problème de fond lié à un déficit d'offre. Sur l'année, tous les indicateurs avancés de la construction neuve ont été orientés négativement.

Les permis de construire et mises en vente

Sur douze mois, de décembre 2017 à décembre 2018, le nombre de permis de construire délivrés a baissé de 4,9 %. Si les mises en chantier ont été proches de l'équilibre en 2018 (+2 % sur un an), les trois derniers mois de 2018 ont été marqués par une forte baisse (-7,8 %). Cela entraînera sûrement une contraction des logements mis en ventes dans les premiers mois de 2019. Cette contraction était déjà de 14 % sur les neuf premiers mois de 2018, de 3,9 % sur l'ensemble de l'année écoulée et de 16,7 % au quatrième trimestre 2018 par rapport au quatrième trimestre 2017. Ce repli de l'offre conduit à une légère baisse de l'encours de logements proposés à la vente qui s'établissait à 108 000 logements à fin 2018, soit une baisse de 0,7 % par rapport à la fin de l'année 2017.

Le secteur du neuf fait face à un manque de produits et non de clients, ce qui pourrait à terme se traduire par des tensions sur les prix de vente.



Ces prix ont d'ailleurs augmenté en 2018, de 3,0 % pour les logements et de 0,6 % pour les maisons.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf en France métropolitaine atteignait 4 125 €/m² en décembre 2018, en augmentation de 3,2 % par rapport à la même période en 2017. Une maison s'échangeait en décembre dernier à un prix moyen de 273 000 €, légèrement supérieur au prix moyen de décembre 2017 (+0,9 %).

	Evolution du prix de vente fin décembre 2018	
	Appartement	Maison
3 mois	1,6%	5,4%
1 an	3,0%	0,6%

En Île de France

Avec environ 38 000 ventes de logements neufs entre le quatrième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2018, le marché immobilier francilien fait très bonne figure. Sur cette période, l'augmentation des volumes s'établit à 6 % sur 1 an, 95 % des ventes reposant sur le collectif.

Les Hauts-de-Seine se démarquent avec +35% de ventes sur un an à fin septembre 2018, suivi par la Seine-Saint-Denis (+5 %). A l'inverse, le Val-de-Marne est le département le moins actif de la région (hors Paris) sur un an.

Concernant les prix de vente franciliens, ceux-ci restent supérieurs de près de 20 % à la moyenne nationale.

Fin septembre 2018, le prix moyen d'une maison s'établissait à 315 000 €, en recul de 11,5 % par rapport au troisième trimestre 2017, celui des appartements à 4 843 €/m², en hausse de 2,8 %.

	Zoom sur 10 grandes villes au troisième trimestre 2018	
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T3 2017 / T3 2018
Paris	12 255 €	7,7%
Marseille	3 621 €	-11,9%
Lyon	4 207 €	2,7%
Toulouse	3 612 €	1,7%
Nice	5 395 €	0,5%
Nantes	4 028 €	6,2%
Strasbourg	3 697 €	4,3%
Montpellier	3 923 €	0,7%
Bordeaux	3 979 €	0,8%
Lille	3 347 €	1,6%

A Paris

Un repli des ventes dans le neuf est apparu dans la capitale en 2018. En témoigne le net recul observé au troisième trimestre 2018 avec seulement 64 ventes (-57,6 % par rapport au troisième trimestre 2017).

Le prix moyen d'un appartement neuf parisien était de 12 255 €/m² en septembre 2018. L'arrondissement le plus cher est le 6^{ème} arrondissement. Il présente un prix moyen dans le neuf de l'ordre de 23 000 €/m². A l'opposé, les 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements affichent un prix moyen en dessous de la barre des 10 000 €/m².

Si le nombre de ventes dans le neuf est resté élevé en 2018 et que les prix ont augmenté, plusieurs signaux laissent présager une année 2019 en recul, notamment au niveau du volume des transactions. Ce recul devrait logiquement être

lié à une baisse des mises en vente et non à une contraction de la demande.

C'est en tout cas ce que pensent les professionnels de l'immobilier neuf qui sont de plus en plus confrontés à un foncier rare et cher, à la hausse des coûts de construction et à des refus de permis de construire. La perspective des élections municipales 2020 n'est pas de nature à arranger les choses.

C'est donc en amont de la chaîne de production de l'immobilier neuf que doivent se concentrer les efforts, car la demande, elle, reste soutenue. Espérons que la Loi ELAN, promulguée en 2018, aura rapidement des effets positifs sur le secteur.

III. Marché résidentiel de la vente en bloc

Un rendement résilient est une valeur sûre

Le secteur du résidentiel bloc se distingue par deux segments de marché distincts. D'une part, l'investissement dans l'ancien où les acteurs sont majoritairement des institutionnels, OPCI, caisses de retraite, fondations, etc. D'autre part, l'investissement dans le neuf, principalement animé par des bailleurs sociaux et des SCPI institutionnelles.

Sur le segment de la vente en bloc de logements anciens, les institutionnels semblent repositionner leur stratégie. Le gain en capital à long terme semble de plus en plus être un critère plus déterminant que le rendement immédiat à l'acquisition. Deux grosses transactions auront animé ce secteur sur le premier semestre 2018. La vente du portefeuille Vesta pour 1,4 Mds € et la cession d'un portefeuille d'environ 6 700 maisons pour un montant supérieur à 1 Md €. Le second semestre 2018 aura, lui aussi, été extrêmement actif avec la mise en marché de plusieurs portefeuilles majoritairement franciliens pour des montants unitaire avoisinant les 200 M€. L'attrait retrouvé pour l'investissement en résidentiel est sans conteste confirmé par cette très bonne tenue du secteur en 2018.

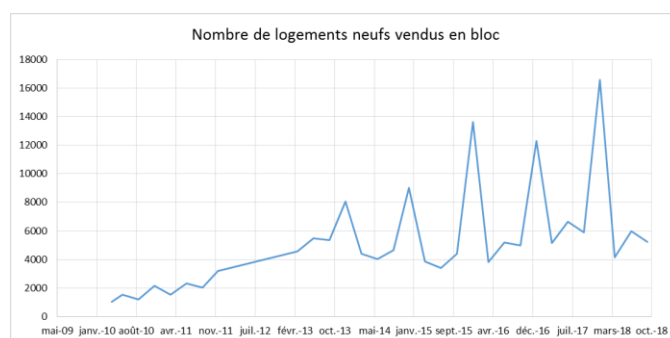
A l'inverse, sur le segment des ventes de logements neufs, le marché du bloc ne semble pas aussi actif.

En effet, avec 15 362 logements neufs vendus en bloc sur les neuf premiers de 2018, le secteur est en baisse de 13,3 % par rapport à la même période en 2017. Le troisième trimestre 2018 aura également été nettement en retrait (-11,4 % au troisième trimestre 2018 par rapport au troisième trimestre 2017). Toutefois, sur douze mois glissants, le marché est en hausse de 6,5 %. Sur ce secteur, où le quatrième trimestre est toujours très actif, il convient d'attendre la publication des

derniers chiffres de l'année 2018 pour tirer des conclusions sur l'état de ce marché. Il est clair que le plan de reconfiguration du secteur HLM institué par la loi Elan et l'obligation de réduction des loyers de solidarité auront joué négativement sur les résultats de cette année, poussant les acteurs à un certain attentisme.

Néanmoins, depuis plusieurs mois, une montée en puissance de l'investissement en logement intermédiaire est apparue. Cette hausse pourrait permettre au marché de la vente en bloc de logements neufs de rester bien orienté.

Nombre de logements neufs vendus en bloc fin septembre 2018		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	5 228	18%
1 an	31 952	21,0%



Porté par le segment du résidentiel ancien, le marché du résidentiel bloc a connu une très belle année 2018. Le montant total des investissements sur ce marché est en augmentation constante depuis deux ans. L'atterrissage 2018 devrait, en toute logique, atteindre plus de 4 Mds € investis.

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

