






Le premier trimestre 2019 en chiffres selon IKORY

 Volumes ancien + 1,2% / 1 an	 Mises en vente neuf - 11,1% / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,39%	 Prix Paris 9 730 €/m ²
---	---	--	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

Un secteur en bonne santé

La conjoncture économique européenne et française

En ce début d'année, la conjoncture économique européenne marque le pas. La croissance en zone euro qui s'était nettement affaiblie en 2018 (1,9%) devrait continuer à fléchir du fait d'un ralentissement de la croissance en Allemagne, de la récession en Italie et de la menace du Brexit. Les anticipations économiques tablent sur une croissance moyenne de 1,1% sur l'année 2019. Parallèlement l'inflation ralentit également (1,7% en 2018) et devrait atteindre 1,2% en 2019 du fait d'un relâchement des tensions sur l'énergie et les matières premières.

Cette situation a poussé la BCE en mars dernier à reporter une hausse de ses taux directeurs jusqu'à fin 2019.

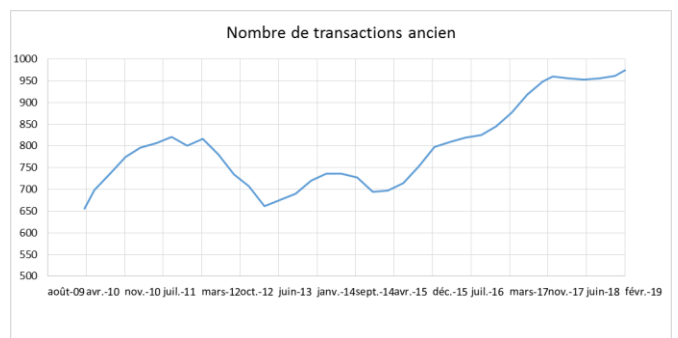
Néanmoins, le niveau faible et la stabilité à moyen terme des taux d'intérêt en Europe pourraient laisser présager qu'un retournement du marché immobilier français n'est pas d'actualité.

En France, la consommation, qui reste assez soutenue, devrait permettre à la croissance française d'atteindre 1,3% en 2019 soit un niveau supérieur à celui de la zone euro. Quant à elle, l'inflation dans l'hexagone ralentit à 1,2% au premier trimestre 2019 après un pic à 2,2% au troisième trimestre 2018. Le taux OAT 10 ans ayant perdu 45 points de base depuis fin 2018 s'établit à 0,23%.

France métropolitaine

En ce début d'année, il semblerait que les tensions sociales de ces derniers mois n'aient pas encore impacté la dynamique du marché immobilier ancien. En effet, à fin février 2019, le nombre annuel de transactions atteint 974 000 unités soit +1,2% par rapport à février 2018.

Transactions sur 1 an fin février 2019	
Quantité	Evolution %
974 000	1,2%



Pour rappel, en décembre dernier, le prix moyen des logements anciens dans l'hexagone poursuivait sa progression pour s'établir à 3,2% sur un an. En régions, cette hausse annuelle était de 2,8%.

Sur le premier semestre 2019, d'après les avant-contrats des notaires, la tendance haussière des prix se tasserait légèrement pour atteindre environ 3,0% annuel fin mai 2019.

Elle serait de 4,4% pour les appartements et de 2,4% pour les maisons.

En régions, cette hausse des prix atteindrait 4% pour le collectif et 2,2% pour l'individuel.

Parmi les plus grandes villes françaises, Toulouse, Rennes, Nantes et Lyon devraient voir leur prix augmenter entre 5% et 10% en 2019. Les prix se stabiliseraient à Marseille, Nice, Bordeaux et Montpellier.

Evolution du prix de vente fin mai 2019			
	Total	Appartement	Maison
1 an	3,0%	4,4%	2,4%

Le marché francilien

En Île de France, le marché aura été dynamique en 2018 avec un total d'environ 177 500 ventes (120 990 appartements et 56 490 maisons) soit une baisse limitée à 2% par rapport à 2017. Ce haut niveau d'activité aura été porté par un second semestre 2018 extrêmement actif. L'atterrissage 2018 est supérieur de 9% par rapport à la période haute des années 2000 précédant la crise financière et de 23% par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

Le prix des appartements franciliens atteint 6 040 €/m² en avril 2019, en augmentation de 4,5% sur un an et de 1,5% sur 3 mois. Cette augmentation du prix des logements collectifs fait suite à une certaine stabilité des prix au quatrième trimestre 2018 (-0,1% sur trois mois).

Concernant le segment de marché des maisons franciliennes, celui-ci aura été dynamique au cours du quatrième trimestre 2018. La hausse annuelle des prix, qui s'élevait à 3,5% en décembre 2018, augmente toujours pour atteindre 4,3% en avril 2019. A cette date, une maison en Île de France s'échange à 314 300 € en moyenne. Cette pression à la hausse des prix des maisons s'effectue principalement en petite couronne.

Dans la capitale

Avec 36 460 transactions sur l'année écoulée, le marché parisien est resté en retrait de 5% par rapport à 2017 (38 300 ventes). Le marché parisien est le seul de la région Île de France à ne pas retrouver le haut niveau d'activité de la période 1999-2007. Il semblerait que les prix très élevés observés dans la capitale ainsi que le nombre limité d'offres pénalisent l'activité de ce segment de marché.

Quant aux prix, ceux-ci continuent leur ascension mais de façon plus modérée. En témoigne la progression annuelle des prix qui de + 8,7% au 4^{ème} trimestre 2017 passait à + 5,7% au 4^{ème} trimestre 2018. Toutefois, au cours des trois dernières années la progression atteint + 21% soit + 1 680 €/m². D'après les avant-contrats des notaires, le prix moyen parisien s'établit à 9 730 €/m² en avril 2019 et atteindrait 9 790 €/m² en mai, soit une augmentation annuelle de 6,3%.

Zoom sur 10 grandes villes françaises en avril 2019			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²
	Appartement	Maison	1 an
Paris	9 730 €	10 223 €	6,3%
Marseille	2 489 €	3 292 €	2,5%
Lyon	4 250 €	4 507 €	9,5%
Toulouse	2 956 €	3 261 €	5,5%
Nice	4 090 €	4 531 €	-1,7%
Nantes	3 107 €	3 437 €	10,3%
Strasbourg	2 841 €	2 747 €	2,4%
Montpellier	2 763 €	3 019 €	-0,6%
Bordeaux	4 410 €	4 053 €	-0,8%
Lille	2 725 €	2 262 €	3,2%

Plus que jamais, le marché résidentiel ancien français est fracturé en deux entités distinctes. Un marché extrêmement dynamique dans les grandes villes aux bassins économiques actifs et un second, assagi voire atone, dans de plus petites villes.

Depuis le deuxième trimestre 2017, l'augmentation annuelle des prix des logements anciens en France oscille autour de 3%.

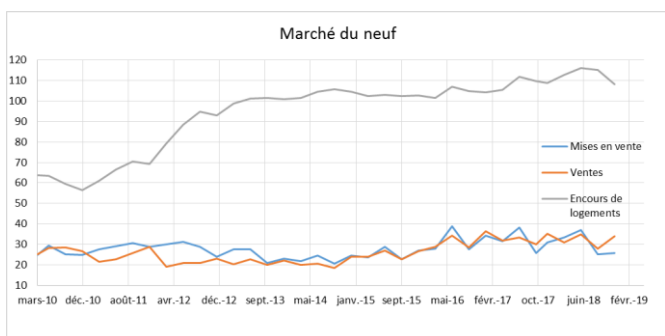
Un mouvement de stabilisation de cette hausse semble s'opérer et laisse à penser que le marché ne s'emballera pas en 2019. En toute vraisemblance, le volume de transactions devrait atteindre un haut niveau en 2019 et la hausse des prix s'assagira légèrement.

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Un déséquilibre alarmant

Au cours de la période récente (décembre 2018 à février 2019), les autorisations de constructions de logements ont reculé de 5,0% par rapport aux trois mois précédents. Cette baisse est d'avantage marquée pour le collectif (-5,2%) que pour l'individuel (-4,7%). Les mises en chantier freinent également de 4,3% sur la même période (-6,2% pour le collectif et -1,2% pour les maisons). En données annuelles, de mars 2018 à février 2019, les autorisations de constructions

ainsi que les mises en chantier baissent respectivement de 9,0% et 5,0% pour s'établir à 448 500 et 413 600 unités.



Si l'offre de logements neufs peine à sortir de terre, 128 000 unités auront tout de même été vendues en 2018. Un niveau haut, inférieur de seulement 1,9% à celui de 2017.

53% de ces ventes auront été conduites par des investisseurs et 47% par des accédants à la propriété. Les ventes à investisseurs auront reculé de 13,2% sur 1 an.

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

Cette situation de déséquilibre entre offre et demande aura contribué à l'augmentation générale des prix de vente.

En effet, 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 neuve s'échangeait à un prix moyen de 273 000 €, légèrement supérieur à celui de décembre 2017 (+0,9%).

Le marché francilien

En hausse de plus de 10,1% par rapport à l'année dernière, les transactions dans l'immobilier neuf en Ile de France ont atteint un volume record en 2018 avec 38 795 ventes (36 844 appartements et 1 951 maisons). Par rapport à 2017, les ventes sont en hausse sur tous les trimestres. Une vente sur sept dans le collectif aura concerné des appartements de deux ou trois pièces. Paris et la petite couronne ont concentré plus de la moitié de l'ensemble de ces transactions (54%).

Le quatrième trimestre 2018 aura été particulièrement actif avec 10 391 logements vendus (95% d'appartements), soit 5,4% de plus qu'au quatrième trimestre 2017. Les mises en

vente, elles, ont baissé de 8,6% par rapport au quatrième trimestre 2017 pour s'établir à 8 649 logements.

Tout comme les ventes, les prix franciliens progressent. En décembre dernier, le prix moyen d'une maison francilienne atteignait 339 000 €, en hausse de 1,2% par rapport à l'année précédente. Le prix moyen d'un appartement dans la région avoisinait les 4 875 €/m² et affichait une hausse de 1,9% par rapport au quatrième trimestre 2017.

Hormis Paris, le département le plus cher de la région est les Hauts de Seine avec un prix moyen de 7 061 €/m² en décembre 2018.

A Paris

Dans la capitale, 441 logements neufs ont été vendus en 2018 soit -33% par rapport à 2017. Les troisième et quatrième trimestres ont été particulièrement en retrait. Le prix moyen d'un appartement neuf parisien en décembre dernier émergeait à 12 910 €/m² soit 20,7% de plus qu'en décembre 2017. Le quartier parisien le plus cher sur le marché du logement neuf est le VI^{ème} arrondissement avec un prix moyen de 20 915 €/m².

	Zoom sur 10 grandes villes au quatrième trimestre 2018	
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T4 2017 / T4 2018
Paris	12 910 €	20,7%
Marseille	4 351 €	9,8%
Lyon	4 334 €	2,5%
Toulouse	3 718 €	3,7%
Nice	5 597 €	7,4%
Nantes	3 977 €	0,0%
Strasbourg	3 669 €	2,4%
Montpellier	4 036 €	4,6%
Bordeaux	4 031 €	1,1%
Lille	3 352 €	0,8%

La confiance des accédants à la propriété ne se dément pas, et l'accession constitue toujours le socle le plus stable du marché du neuf. Face à cette demande qui reste élevée, l'offre peine à se régénérer. Le marché semble déséquilibré et le manque d'offres devient problématique dans certaines grandes agglomérations et régions parmi les plus tendues : Grand Est, Lyon, Toulouse.

Pour redynamiser le secteur, trois axes de travail semblent devoir être privilégiés : rassurer les investisseurs sur la question de la fiscalité et la pérennité des mesures, soutenir financièrement les maires bâtisseurs et maîtriser les coûts de construction.

En conclusion, les bons fondamentaux de la demande excluent le scénario d'une brute inversion de tendance du marché du neuf en 2019. Néanmoins les signaux inquiétants de la construction neuve pousse au pessimisme à moyen terme. Le marché du neuf devrait donc rester bien orienté cette année mais faiblir légèrement. L'approche des élections municipales 2020 pourrait également freiner les mises en chantier.

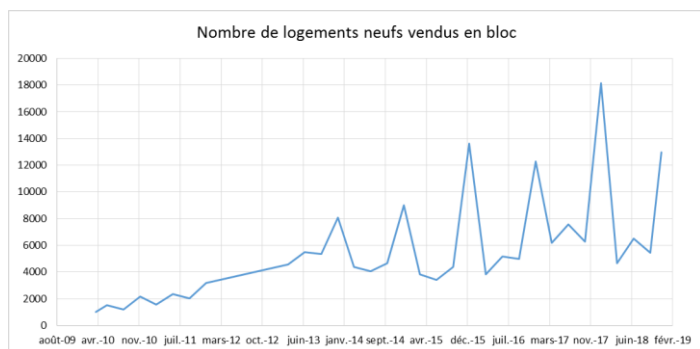
III. Marché résidentiel de la vente en bloc

Une tension de plus en plus prononcée

Sur l'ensemble de l'année 2018, environ 4,5 Mds d'euros ont été investis sur le marché résidentiel bloc, un record !

Concernant le secteur du bloc neuf, les ventes ont néanmoins connu une sérieuse baisse (-28,4%) au quatrième trimestre 2018 par rapport au quatrième trimestre 2017. Sur l'ensemble de l'année 2018, cette baisse s'établit à 22,4% par rapport à 2017. Les ventes en bloc de logements neufs auront toutefois représenté environ 20% de l'ensemble des logements neufs vendus en 2018.

Nombre de logements neufs vendus en bloc fin décembre 2018		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	12 975	29%
1 an	29 592	20,0%



Le marché francilien

Environ 13 000 ventes en bloc de logements neufs ont été effectuées en Ile de France en 2018, soit un total inférieur à celui de l'année 2017 (15 300 unités) mais supérieur à 2016 (10 100 unités).

Sur ce segment de marché, ce sont les bailleurs sociaux qui concentrent la majorité des investissements (63% des ventes

en bloc contre 66% il y a un an), suivis des sociétés de logements intermédiaires (22% du marché versus 16% en 2017) et des investisseurs institutionnels (15% contre 18% en 2017).

Les ventes s'effectuent majoritairement dans les Hauts de Seine (23% des ventes en bloc neufs), la Seine Saint Denis (19%) et l'Essonne (18%).

Le marché parisien

Les ventes en bloc à Paris sont principalement tirées par l'immobilier ancien (les ventes d'immeubles neufs à Paris n'ont représenté que 2% du segment bloc neuf en 2018).

La faiblesse de l'offre couplée au très fort appétit des institutionnels pour cette classe d'actif engendrent une forte tension sur les prix de vente. Il n'est plus rare de voir des immeubles à usage d'habitation s'échanger à des prix rapportés au m² avoisinant ceux du résidentiel diffus.

Le premier semestre 2019 devrait être assez animé sur le segment bloc ancien avec la vente de plusieurs portefeuilles comprenant en moyenne une quinzaine d'immeubles pour des montants compris entre 100 et 200 millions d'euros. Par ailleurs, comme observé sur le marché de la vente en bloc neuf, le segment du logement intermédiaire est en pleine ébullition et de nombreux immeubles construits dans les années 2000 devrait faire l'objet de ventes cette année.

Si de très grosses ventes ont eu lieu en 2018 et ont pu gonfler artificiellement le montant total d'investissement en résidentiel bloc en 2018 (comme le portefeuille Vesta acquis par Swiss Life), l'attrait témoigné pour le résidentiel par divers investisseurs français et étrangers laisse présager une très bonne tenue de ce marché en 2019.

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

