




Le second trimestre 2019 en chiffres selon IKORY

 Volumes ancien 4,4% / 1 an	 Mises en vente neuf - 11,9% / 1 an	 Taux d'intérêt moyen 1,25%	 Prix Paris 9 990 €/m ²
---	---	--	--

I. Marché immobilier résidentiel Ancien

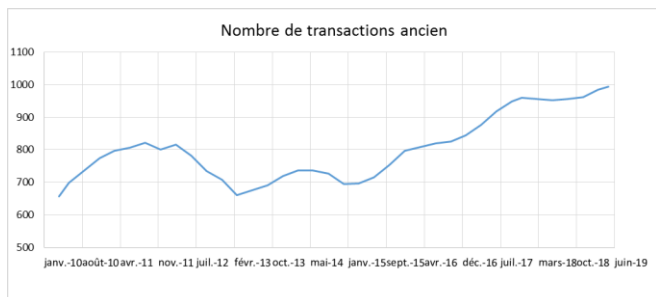
Une dynamique soutenue

France métropolitaine

Arrêté à fin mai 2019, le volume annuel des ventes de logements anciens atteint un record absolu, avec 994 000 ventes enregistrées, soit un volume en hausse de 4,4% sur un an.

Ce sont les conditions d'emprunt, toujours plus avantageuses qui auront stimulé le marché. En effet, les taux de crédit records (1,25% en moyenne en juin dernier) sont comparables à ceux de l'inflation (1,2% sur un an en juin dernier), la durée moyenne des crédits accordés continue de s'allonger (228 mois en moyenne en juin 2019) et le pouvoir d'achat immobilier des français retrouve son point haut enregistré en 2002.

Cette situation contribue à rendre solvables un plus grand nombre de potentiels acquéreurs, notamment les primo-accédants. Ces derniers auront été à l'origine d'environ un quart des transactions sur le premier semestre 2019.



Tous les signaux sont donc au vert et laissent présager une très bonne tenue des volumes de vente sur le second semestre 2019.

Transactions sur 1 an fin mai 2019	
Quantité	Evolution %
994 000	4,4%

Les prix de vente, quant à eux, continuent leur progression. Leur hausse annuelle, qui atteignait 3,0% à la fin du premier trimestre 2019 se stabiliserait autour du même chiffre à fin juillet.

A cette date, l'augmentation annuelle serait de 2,6% pour les maisons et de 4,5% pour les appartements. Sur les trois derniers mois, de mai à fin juillet 2019, leur hausse respective atteindrait 2,9% et 2,6%.

En régions, les derniers chiffres publiés font état d'une hausse annuelle des prix de 2,6% entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019, avec une progression plus marquée sur cette période pour les appartements (+2,9%) que pour les maisons (+2,5%).

Parmi les plus grandes villes françaises, Lyon occupe la deuxième place de métropole la plus chère de France avec une dynamique de hausse des prix soutenue sur un an (10,3%). A l'inverse, Bordeaux, qui avait connu une flambée des prix en 2017 et 2018, semble retrouver une certaine stabilité de son marché et observe même une baisse des prix sur un an (-0,9%).

Plus bas dans le classement, Nantes voit ses prix augmenter fortement. Attirés par son dynamisme économique actuel, environ 8 000 nouveaux habitants s’y installent chaque année, contribuant à une raréfaction de l’offre de logement et à une hausse des prix de vente.

Zoom sur 10 grandes villes françaises en juillet 2019			
	Prix moyen ancien au m ²		Evolution du prix moyen au m ²
	Appartement	Maison	1 an
Paris	9 990 €	10 392 €	6,6%
Lyon	4 477 €	4 740 €	10,3%
Bordeaux	4 429 €	4 531 €	-0,9%
Nice	4 109 €	4 677 €	-0,8%
Nantes	3 223 €	3 584 €	11,3%
Toulouse	3 010 €	3 361 €	6,3%
Strasbourg	2 891 €	2 709 €	2,1%
Montpellier	2 881 €	3 271 €	2,6%
Lille	2 758 €	2 478 €	2,4%
Marseille	2 560 €	3 555 €	1,7%

Le marché francilien

Depuis maintenant trois ans, le volume des ventes en région Île de France atteint des sommets. Sur la période récente, cette tendance ne se tarit pas.

En effet, de février à avril 2019, 44 770 transactions ont été réalisées en région francilienne soit 10% de plus qu’à la même période l’an dernier. La grande couronne (42% des ventes) aura été légèrement plus dynamique que la petite (37%) sur cette période.

Côté prix, l’Île de France observe la même dynamique haussière que l’ensemble de l’hexagone. Arrêtée à avril dernier, la hausse des prix des appartements franciliens atteignait 4,7% sur un an et celle des maisons 2,1%.

D’après les avant-contrats des notaires, le prix moyen d’un appartement devrait s’établir à 6 230 €/m² en août prochain et celui d’une maison à 320 400 € l’unité.

Dans la capitale

Après une baisse des volumes de vente en 2018, Paris enregistre une hausse de ses ventes sur le premier semestre 2019. De février à avril 2019, 9 190 biens se sont échangés dans la capitale. Un total supérieur de 5% à celui enregistré à la même période l’année dernière.

Toutefois, ces volumes restent faibles au regard de l’activité enregistrée dans les années 2000 (autour de 35 000 ventes annuelles en moyenne entre 1999 et 2007) et s’expliquent par la pénurie d’offre à laquelle fait face la capitale.

Ce manque de biens disponibles contribue actuellement à une très forte tension sur les prix de vente qui augmentent rapidement. Le prix du m² parisien, qui s’établissait à 9 760

€/m² en avril dernier, atteint ainsi 9 990 €/m² en juillet et devrait se stabiliser autour de 10 090 € en août. La barre symbolique des 10 000 €/m² serait donc franchie courant été 2019 et la hausse annuelle des prix atteindrait à cette date 7,1%.

En conclusion :

Alors qu’un ralentissement était attendu par certains après les hauts volumes enregistrés entre 2016 et 2018, la conjoncture immobilière reste toujours très bien orientée à mi-année 2019.

L’effet d’aubaine lié à la faiblesse historique des taux d’intérêt pousse toujours plus de candidats à l’acquisition.

Les délais de commercialisation se rétractent, la durée moyenne des crédits s’allonge, signe d’un marché toujours très fluide. Ce dernier semble stable, sans emballement spéculatif comme en témoigne la hausse annuelle des prix qui s’établit depuis 2017 à environ 3% chaque année.

La conjoncture économique en Europe et les récentes annonces de la BCE permettent d’affirmer qu’un redressement significatif des taux d’emprunt n’est pas d’actualité. L’environnement macro-économique devrait donc continuer à soutenir une demande déjà forte.

Par ailleurs, l’encadrement des loyers (en vigueur depuis le 1^{er} juillet dernier à Paris) devrait contribuer à freiner légèrement les ventes à destination des investisseurs. Cependant, ces derniers ne peuvent, à eux seuls, déstabiliser le marché.

Nous anticipons une belle année pour le secteur de l’immobilier résidentiel ancien avec un volume de transactions total proche du million d’unités et un prix de vente moyen en hausse d’environ 3%.

II. Marché immobilier résidentiel Neuf

Une offre trop restreinte

France métropolitaine

Avec un volume annuel de 128 750 unités arrêté à fin mars 2019, les ventes restent stables par rapport à l’année dernière dans le neuf (-0,1%). Le début d’année 2019 aura également été comparable à celui de 2018 avec 30 863 ventes au premier trimestre (-0,4% par rapport au premier trimestre 2018). Sur cette période, environ 54% des ventes auront été conduites par des propriétaires occupants et environ 46% l’auront été par des investisseurs locatifs.

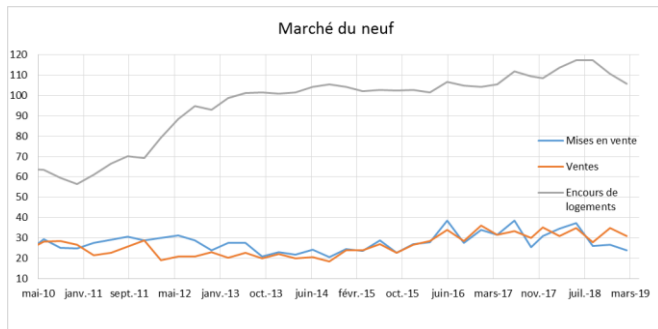
Coté prix de vente, la valeur moyenne d'un logement neuf dans l'hexagone s'établit à 4 358 €/m² au premier trimestre 2019, en hausse de 1,8% sur un an.

Transactions sur 1 an fin mars 2019	
Quantité	Evolution %
128 750	-0,1%

En Régions, le prix moyen d'un bien neuf est inférieur de 9% à la moyenne nationale et s'y établit à 3 966 €/m² au premier trimestre, en hausse de 0,9% en 1 an.

Si la demande au niveau nationale reste stable et à un niveau élevé, la dynamique du secteur neuf est pénalisée par une offre trop contrainte, qui peine à se régénérer. En témoigne le niveau bas des mises en vente qui, depuis le troisième trimestre 2018, s'établissent sous la barre des 30 000 logements chaque trimestre. La situation devient même préoccupante au premier trimestre 2019 avec seulement 23 900 biens mis en vente. Total en baisse de 10,9% par rapport au dernier trimestre 2018 et de 36,9% par rapport au premier trimestre 2018.

Logiquement, la demande soutenue, combinée à une offre restreinte, engendre une baisse de l'encours de logements. Celui-ci est comparable à son niveau bas du début d'année 2017 et atteint 105 864 unités au premier trimestre 2019.



Le marché francilien

Avec une hausse des ventes de 6% par rapport au premier trimestre 2018, l'Île de France présente de bons résultats au premier trimestre 2019. Sur cette période, 10 073 ventes de biens neufs ont été conclues. Ces ventes ont principalement portées sur des logements collectifs (95% des ventes) en petite couronne où les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis ont concentré, à eux seuls, 42% des transactions.

Concernant l'offre de biens neufs, la région francilienne suit la tendance nationale. Au premier trimestre 2019, le nombre de mises en vente chute lourdement (- 27% par rapport au premier trimestre 2018 et -23% par rapport au trimestre

précédent). Encore une fois, la petite couronne reste le secteur le plus dynamique de la région (61% des mises en vente).

Concernant les prix de vente, tous les départements d'Île de France voient leur prix augmenter sur un an. Après Paris, ce sont les Hauts-de-Seine qui affichent le prix moyen au m² le plus élevé (7 039 €/m² en avril 2019).

Par département, cette hausse des prix est disparate, allant de 0,3% pour le Val-d'Oise à 4,8% pour les Hauts-de-Seine. D'après les dernières informations disponibles, le prix moyen d'un logement neuf en Île de France s'établit à 5 034 €/m² en avril 2019, en hausse de 1,9% sur un an.

A Paris

Après une forte baisse des volumes échangés (-33%) dans la capitale sur l'ensemble de l'année 2018, l'affaiblissement des ventes se prolonge en ce début d'année 2019. Ainsi, 110 logements neufs y ont été vendus au premier trimestre 2019 soit une diminution de 22,5% des ventes par rapport à la même période en 2018. La moitié de ces ventes sont concentrées dans les XVIII^{ème} et XV^{ème} arrondissements.

Si les volumes baissent, les prix augmentent néanmoins. La valeur moyenne d'un appartement neuf parisien en mars dernier émergeait à 12 986 €/m² soit 14,9% de plus qu'en mars 2018. A cette date, les prix les plus élevés de la capitale ont été enregistrés dans le VI^{ème} arrondissement (20 282 €/m² en moyenne).

	Zoom sur 10 grandes villes au premier trimestre 2019	
	Prix moyen neuf au m ²	Evolution du prix
	Appartement	T1 2019 / T1 2018
Paris	12 986 €	14,9%
Nice	5 434 €	-2,8%
Lyon	4 310 €	-0,2%
Marseille	4 253 €	4,8%
Nantes	4 069 €	-0,1%
Bordeaux	4 050 €	1,4%
Montpellier	4 005 €	-0,9%
Toulouse	3 809 €	4,0%
Strasbourg	3 626 €	-2,6%
Lille	3 321 €	1,1%

En conclusion :

Toujours confronté à un manque d'offre, le secteur du neuf peine à se régénérer. Nous anticipons des volumes de ventes stables sur les prochains trimestres car la demande reste forte pour cette classe d'actif. Néanmoins nous ne

prévoyons pas d'embellie significative du secteur neuf et ce au moins jusqu'à l'horizon des élections municipales 2020.

Le choc d'offre, souhaité par la loi Elan, est aujourd'hui plus que nécessaire pour donner un nouveau souffle au segment de ce marché. Mais cela suffira-t-il au regard des problèmes structurels auxquels ce marché est confronté ? Une solution doit être trouvée pour rendre le foncier plus accessible, pour limiter le droit de recours des tiers et pour faciliter l'acte de construire.

Par ailleurs, comme sur le marché de l'ancien, la bonne tenue du marché francilien depuis 2016 témoigne de la fracture sociale s'opérant entre les bassins d'emplois actifs et les zones économiquement plus faibles.

III. Marché résidentiel de la vente en bloc

Un rendement immédiat toujours plus faible

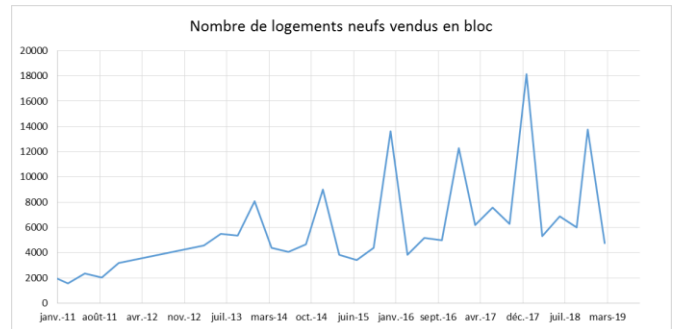
Sur le segment bloc neuf, les résultats 2019 sont en retrait par rapport à l'année précédente. Seulement 4 742 ventes en bloc ont été réalisées au premier trimestre 2019, un volume inférieur de 10,3% par rapport à la même période l'année dernière.

Sur un an, cette baisse est encore plus marquée et atteint 15,5%. Il semblerait que l'attentisme, suite aux réorganisations du secteur social, soit toujours de mise chez les bailleurs sociaux, principaux acteurs de ce segment de marché.

Néanmoins, une embellie sur le segment bloc neuf pourrait être constatée suite à la conclusion d'un accord financier entre le Gouvernement, l'USH, Action logement et la Caisse des dépôts. Au terme de cet accord, les organismes HLM ont pris l'engagement de produire 110 000 logements sociaux par an.

Par ailleurs, il convient de noter que le logement intermédiaire progresse toujours, et représente depuis plusieurs trimestres un poids croissant dans le volume des ventes. Cette typologie d'actif aura représenté plus de 20% du total du premier trimestre 2019.

Nombre de logements neufs vendus en bloc fin mars 2018		
	Quantité	Proportion du neuf
3 mois	4 742	15,4%
1 an	31 423	24,4%



Si l'investissement en résidentiel neuf est en retrait depuis l'impact du projet de loi Elan sur le secteur social, le segment du résidentiel ancien poursuit, lui, sa belle dynamique. Nous constatons que les actifs vendus en portefeuille génèrent plus d'intérêt chez les investisseurs, notamment institutionnels. Il semblerait qu'une taille critique d'investissement (plusieurs dizaines de millions d'euros) doive être atteinte pour ouvrir l'appétit d'un certain nombre de ces acteurs.

En conclusion :

Motivés par le souhait de diversifier le risque au sein de leur portefeuille, convaincus de l'obsolescence moins rapide de l'habitation comparé au tertiaire, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à chercher à investir sur le résidentiel.

La compétition générée par cette forte demande engendre une pression sur les prix de vente. Cette situation aboutit à des acquisitions de plus en plus fréquentes sur la base de taux de rendement immédiats inférieurs à 3% net.

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

