



Guide Immo 2018
LE MARCHÉ

L'analyse



BILAN

Un marché très

L'année 2017 aura été exceptionnelle. Les acheteurs sont revenus en masse, dopant le volume des ventes. Revers de la médaille : les prix se sont de nouveau envolés sur certains micro-marchés. Pourtant, rien n'assure que cette flambée se poursuivra en 2018.

D'après les notaires, les ventes ont battu des records : un total de 968 000 transactions a été enregistré dans l'hexagone en 2017, soit 120 000 de plus qu'en 2016. Globalement, les acheteurs ont déferlé, notamment en région parisienne et dans les grandes agglomérations, où l'embellie a été plus marquée qu'en zone rurale. Cette forte reprise des ventes a entraîné une hausse générale des prix. En moyenne, elle a été, selon les notaires, de 4 % en France pour 2017. « En ce début 2018, le prix moyen du mètre carré atteint 2 600 €, soit un niveau proche des plus hauts atteints en 2011, à 2 700 €/m² en moyenne », constate Fabrice Abraham, directeur général du réseau d'agences Guy Hoquet. Pour autant, toujours selon les



5%

C'est la hausse du prix des appartements, sur un an, en 2017. Le prix moyen du mètre carré atteint désormais 2 600 euros. Un record.

« Le déséquilibre entre l'offre et la demande reste très important dans les zones très tendues, ce qui contribue à faire grimper les prix »

CHRISTINE FUMAGALLI, présidente du groupe Orpi



dynamique

notaires, tous les produits ne rencontrent pas le même succès. C'est le prix des appartements qui a le plus progressé, de 5% en moyenne, contre 3,2% pour les maisons individuelles. Preuve que le retour des acheteurs a été davantage marqué dans les centres villes urbains que dans les villes moyennes de Province.

Un marché à plusieurs vitesses

Un constat que la Fnaim choisit d'atténuer en soulignant que, hors inflation, la progression des prix de l'immobilier est restée négative sur les dix dernières années. En effet, le prix en euros courants, France entière, de la pierre, a baissé, en moyenne, de 0,2%, tandis que l'inflation progressait de 10,7%. Bien sûr, il faut nuancer selon les zones géographiques :

le prix courant de l'immobilier a baissé de 3% en Province et augmenté de 10,5% en Ile-de-France. Un écart à recouper avec les évolutions des volumes de ventes. « En 2017, un marché à plusieurs vitesses s'est dessiné, les dix départements les plus actifs ayant représenté 41,4% du montant total des ventes, alors que les transactions dans les dix les moins actifs représentaient 1% du total », constate Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. En tête des départements les plus dynamiques : Paris, avec un montant total de ventes de 25,26 milliards d'euros, suivi des Hauts-de-Seine (13,03 milliards) et des Alpes Maritimes (8,48 milliards). En queue de peloton, la Lozère (0,10 milliards), la Creuse (0,15 milliards) et la Haute Marne (0,21 milliards).

Un marché très contrasté semble donc se mettre en place. Il est caractérisé par une envolée des prix dans les grandes métropoles, bien que de manière inégale. Ainsi, d'après les chiffres de la Fnaim, les prix ont augmenté en 2017 à Bordeaux (+7,7%), Lyon (+ 5,3 %), Nantes (+ 4,3 %), Toulouse (+ 3,9 %) et Lille (+ 3,8 %). Elle a été davantage contenue à Rennes (+ 3%), Strasbourg (+ 2%) et Marseille (+ 1,5%). « Le déséquilibre entre l'offre et la demande reste très important dans les zones où le marché est très tendu, ce qui contribue à faire grimper les prix », souligne Christine Fumagalli, présidente du groupe Orpi.

Dans les zones rurales en revanche, les valeurs sont demeurées très stables, voire ont continué de diminuer légèrement. « Selon les régions,



nous avons constaté l'an passé des évolutions tarifaires qui vont de -3,8% en Paca à +5,5% dans le Centre-Val de Loire », confie Laurent Vimont, président de Century21 France.

Un pouvoir d'achat plus important qui dope les ventes en Province

En Province, la hausse des prix, de 3,9 % selon la Fnaim, n'a pas dissuadé les Français de devenir propriétaires. « Nous avons constaté une augmentation des projets de revente-achat, mais les ménages sont prudents et vendent d'abord, avant de se lancer dans une nouvelle acquisition », note Mickaël Marchand, directeur de Guy Hoquet à Nantes. Conséquence d'un appétit qui ne se dément pas pour la pierre, la pénurie guette dans les grandes agglomérations. « Nous manquons cruellement de biens à vendre dans les environs du parc de la tête d'or ou sur la presqu'île, des secteurs qui attirent tous les acheteurs », soupire Gilles Vaudois, directeur des agences Laforêt à Lyon VI^e et Villeurbanne.

« Les acheteurs craignaient que les taux ne remontent brutalement après l'été, et voulaient profiter des conditions de financement exceptionnelles »

MAËL BERNIER,
directrice de la communication
du courtier
Meilleurtaux.com.



**1,75%**

Le taux moyen des crédits immobiliers sur 20 ans est passé sous la barre des 1,75 % en octobre 2016, donnant un coup de fouet au marché en faisant revenir les acquéreurs.

Un phénomène propre aux grandes agglomérations - et à la région Paca -, qui épingle le reste des territoires.

Sur le marché de la résidence principale, les acquéreurs bénéficient de prix modérés, conjugués à des taux de crédit toujours exceptionnellement bas. Leur pouvoir d'achat immobilier est donc au plus haut. « *Le montant moyen d'une transaction est inférieur à la somme qu'un ménage peut emprunter sur 20 ans avec 2 000 € de remboursement mensuel* », explique Laurent Vimont. D'après l'enquête annuelle de Century 21, les acquéreurs d'une résidence principale dans l'ancien ont ainsi représenté 72,3 % des transactions en 2017, soit 1,1 % de plus qu'en 2016, les investisseurs se retirant légèrement (- 4,9 %, à 17,4 %), ainsi que les acheteurs de résidences secondaires (- 1,4 %, à 6,8 %). Tendance inverse dans le neuf, où les investisseurs ont conservé en 2017 une part prépondérante dans les transactions. D'après la FPI (Fédération des Promoteurs Immobilier), ils ont totalisé l'an passé 54 % des achats de logements neufs, contre 46 % pour les accédants à la propriété.



Vers la stabilisation des prix en 2018

La hausse rapide des prix, particulièrement marquée à la fin de 2017, commence à rebouter les acheteurs. « *Même s'ils restent positifs, ils hésitent à s'engager à des tarifs qui sont parfois astronomiques* », explique Gilles Vaudou. Dans les grandes agglomérations, Paris en

3 QUESTIONS À

SÉBASTIEN DE LAFOND, Président de Meilleursagents.com

Les records de vente de 2017 doivent tout au crédit peut cher

L'effet des taux sur le marché est-il vraiment sensible ?

En juillet 2011, le resserrement des conditions d'accès au crédit par les banques, avec un taux moyen, sur 20 ans, de 4,30 %, a provoqué quatre années de morosité. Début 2016, le niveau des taux sur 20 ans était redescendu à 2 % en moyenne et ils sont passés sous la barre des 1,75 % en octobre 2016, ce qui a incité les acheteurs à revenir sur le marché. L'année 2017 se termine avec un record de près d'un million de ventes conclues. Cette embellie repose bel et bien sur le fait qu'avec un crédit peu cher, le pouvoir d'achat des Français s'est renforcé.

Une telle situation peut-elle perdurer ?

Même si la Banque Centrale Européenne augmente les taux directeurs, elle devrait le faire de façon mesurée et progressive, car dans la zone euro, beaucoup d'économies sont encore en convalescence. Nous misons donc sur la stabilité des taux de crédit, qui devraient rester inférieurs à 2 % sur 20 ans, au moins jusqu'à la fin du premier semestre. Les ménages vont donc continuer de profiter de conditions d'emprunt exceptionnelles.

Quelle sera l'évolution des prix de l'immobilier cette année ?

Ils devraient continuer de grimper légèrement, mais pas partout. L'an passé, la hausse des prix a été plus marquée dans les dix plus grandes agglomérations, et très forte dans certains quartiers très cotés. Ainsi à Bordeaux, Lyon ou Nantes, les augmentations ont frôlé ou dépassé les 10 % en un an en hypercentre. A contrario, les tarifs sont plutôt restés stables dans les villes moyennes et les campagnes. La crise immobilière que nous avons connue à partir de 2008 a bel et bien coupé la France en deux : d'un côté, les grandes villes dynamiques où le volume de ventes ne cesse de croître et les prix d'augmenter, de l'autre, les petites communes où le marché se porte mieux mais avec des prix stables, et qui devraient le rester.

tête, ce sont surtout les investisseurs qui renoncent à leurs projets d'achat dans l'ancien. « *Comme les prix ont beaucoup grimpé dans la ville, alors que les loyers restaient stables, un investissement locatif est nettement moins rentable aujourd'hui* », analyse Aymeric

Sabatié-Garat, directeur de Barnes-Bordeaux. Beaucoup d'acquéreurs se reportent alors vers les secteurs un peu moins cotés, notamment en Ile-de-France. Les investisseurs, attirés par la défiscalisation, privilégient le neuf. Mais là aussi, le marché semble marquer le pas.



« Comme les prix ont beaucoup grimpé à Bordeaux, alors que les loyers restaient stables, un investissement locatif est nettement moins rentable aujourd'hui »

AYMERIC SABATIÉ-GARAT,
directeur de Barnes-Bordeaux



Il reste certes dynamique : selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobilier), les demandes de permis de construire sont restées en augmentation en 2017. Les prix, en revanche, se sont stabilisés : +1,8 % sur la France entière, contre + 2,6 % en 2016. Les investisseurs, comme les ménages, semblent avoir atteint leurs limites de solvabilité. Ils ne sont pas, il est vrai, les seuls acteurs sur le marché du neuf : la part des ventes aux particuliers a faiblement cru l'an passé (+ 1,8 %), beaucoup de logements ayant été vendus en bloc à des organismes HLM (+ 30,5 %). Autre signe préoccupant : les achats des particuliers ont reculé de 3,1 % au dernier trimestre 2017, preuve que le marché s'essouffle un peu.

Tous ces indicateurs plaident en faveur d'un atterrissage en douceur du marché, et à une moindre progression des prix en 2018. «*Cette année devrait être bonne, sans connaître les records qui ont caractérisé 2017*», affirme Laurent Vimont. ■