
Conférence de presse immobilière du 22 février 2018

Une activité immobilière record en Ile-de-France en 2017 avec des évolutions de prix assez contenues sauf dans Paris

L'activité n'a cessé de progresser tout au long de l'année 2017 qui s'achève sur des records historiques de ventes annuelles pour la quasi-totalité des marchés franciliens. Cet exceptionnel dynamisme s'accompagne d'une hausse annuelle des prix redevenue forte dans Paris, de l'ordre de 9%, et qui s'est partiellement diffusée en Petite Couronne (environ 5% pour les appartements et 4% pour les maisons), alors que les évolutions sont plus modérées en Grande Couronne.

Le volume de ventes devrait rester élevé en 2018 grâce à des taux d'intérêt attractifs et une reprise attendue de la croissance économique. Mais l'activité pourrait perdre son caractère exceptionnel, freinée par une érosion de la solvabilité et le manque chronique d'offre en Ile-de-France.

Consultez les prix de l'immobilier à Paris et en Ile-de-France depuis 1991

Toujours mieux fin 2017

L'expansion du marché immobilier s'est prolongée et de nouveaux records d'activité ne cessent d'être établis.

En 2017, près de 186 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit 28 400 de plus qu'en 2016 (+18%). Ce niveau apparaît considérable tant par rapport à ces dernières années que par rapport à la période très dynamique qui s'étend de 1999 à 2007. On constate une progression de 14% par rapport à cette période, qu'il faut mettre en relation avec celle du parc de logements qui avoisine 10%.

Le neuf n'est pas en reste avec une poussée annuelle des ventes de 18% sur l'ensemble de la Région, portée par des dispositifs fiscaux et financiers attractifs. D'une manière générale, la construction de logements neufs, qui inclut également le secteur social et la maison en diffus, affiche également de très fortes progressions, avec 81 300 logements mis en chantier en 2017 (+23% en un an) en Ile-de-France.

La principale explication, dans un contexte de retour à la confiance, est que le marché reste porté par des taux d'intérêt très bas, par le souhait de devenir propriétaire malgré certaines évolutions réglementaires moins favorables (IFI) et sans doute encore par un rattrapage de l'activité qui se prolonge, après des années assez ternes.

La bonne tenue de l'activité est généralisée en Ile-de-France avec des progressions remarquables et des records d'activité dans la plupart des départements, pour les appartements comme pour les maisons. Dans la Capitale, près de 39 000 appartements ont été vendus en 2017,

soit 17% de plus qu'en 2016. Mais le nombre de ventes n'est supérieur que de 2% par rapport à la période 1999-2007. D'ailleurs, les records de ventes des années 1999 ou 2000 ne sont pas égalés, témoignant des contraintes spécifiques de la Capitale : des prix très élevés et des produits rares.

Cette bonne tenue de l'activité ne doit pas masquer l'effort consenti par les ménages et la difficulté rencontrée pour devenir propriétaire. Pour les appartements, un acquéreur sur deux a payé son bien plus de 5 000 € le m² en Ile-de-France et les cadres ont effectué 39% des achats en 2017, contre 35% en moyenne ces 10 dernières années.

La pause du 4e trimestre contient la hausse des prix en 2017, sauf dans Paris

Comme l'avaient anticipé nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix ont fait une pause fin 2017, souvent même avec de légères baisses du 3e au 4e trimestre 2017.

Cependant, et compte tenu des hausses précédemment accumulées, les prix continuent d'augmenter en un an, particulièrement dans le cœur de l'agglomération.

Du 4e trimestre 2016 au 4e trimestre 2017, les prix des appartements ont augmenté de 8,6% dans Paris, de 5,2% dans les Hauts-de-Seine et autour de 4% dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis.

En Grande Couronne, à l'exception des Yvelines, les prix sont restés plutôt stables pour les appartements, alors même que les volumes de ventes connaissent une très forte progression. Les prix des maisons sont en hausse annuelle de 4,1% en Petite Couronne et de 2,9% en Grande Couronne. La progression du parc de logements en Grande Couronne permet sans doute de conserver un marché assez détendu et une activité en forte progression sans impact notable sur les prix.

Paris reste l'exception

Dans Paris, le prix au m² a dépassé 9 000 € le m² au 4e trimestre 2017 et la hausse annuelle du prix de 8,6% représente un effort supplémentaire de 700 € par m². Pour une surface moyenne achetée dans la Capitale de 55 m², cela représente donc un surcoût de 38 500 € en un an. D'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, la tendance haussière est appelée à se prolonger au moins jusqu'en avril 2018, où l'on attend un prix au m² aux alentours de 9 300 €, en hausse de 9% en un an environ.

Vers la prolongation d'une hausse modérée en Petite Couronne et d'une stabilité en Grande Couronne après le coup de frein de la fin 2017 ?

Après la pause observée au 4e trimestre 2017, nos indicateurs avancés sur les avant-contrats, font apparaître une reprise de la tendance haussière les premiers mois de l'année 2018 pour les appartements en Petite Couronne. Cependant, comme la fin de l'année 2017 a été marquée par une pause, les progressions annuelles en avril 2018 se trouveraient légèrement atténuées autour de 4%. En Grande couronne, les prix des appartements et des maisons resteraient stables d'ici avril 2018.

Vers une consolidation de l'activité ?

Globalement, les perspectives pour 2018 restent encore favorables au du marché immobilier. La

conjoncture économique est mieux orientée et le marché du travail donne des signes d'amélioration. Les taux de crédit à l'habitat devraient également rester attractifs en 2018, malgré la reprise de l'inflation.

On est néanmoins en état de craindre une érosion de la solvabilité, dont on ne sait pas si elle sera compensée par des augmentations de revenus, et le contexte réglementaire et fiscal un peu moins moteur. Parallèlement, et malgré l'accélération des mises en chantier de ces dernières années, des tensions sur l'offre perdurent en Ile-de-France. Les produits manquent pour répondre à la demande. Cela pourrait brider les ventes et pousser les prix à la hausse.

Même si les tendances de ventes de janvier montrent quelques hésitations. On attend encore une année 2018 active, sans exclure un relatif tassement des volumes de ventes.