
Accélération de la reprise de l'activité et de la hausse des prix dans toute l'Ile-de-France

La reprise de l'activité immobilière s'est encore accentuée en ce début d'année 2017 en Ile-de-France. Les acquéreurs sont restés insensibles à l'approche des élections présidentielles et ont profité du très bas niveau des taux d'intérêt, dans un marché plus fluide où l'envie de concrétiser une acquisition immobilière est bien là. Dans le neuf, le dispositif fiscal d'aide à l'investissement et le PTZ ont constitué des incitations supplémentaires.

Les premières augmentations de prix, réapparues début 2016 dans Paris, se prolongent, s'intensifient et se diffusent au reste de la Région. Les perspectives d'activité restent bonnes, malgré un marché très dépendant des taux d'intérêt.

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

L'augmentation du nombre de ventes s'est amplifié dans toute la Région en début d'année.

Le nombre de ventes de logements anciens progresse à un rythme toujours plus rapide. Il a augmenté de 38% en Ile-de-France lorsque l'on compare les 1ers trimestres 2016 et 2017. Avec 44 200 transactions, **le 1er trimestre 2017 s'inscrit 19% au-dessus du niveau moyen de la période de forte activité de 1999 à 2007** et 39% au-dessus d'un 1er trimestre moyen de ces dix dernières années.

La dynamique va donc en s'amplifiant et **plusieurs éléments clés signalent la pression accrue de la demande sur le marché immobilier.** La sélectivité du marché a diminué et les notaires signalent que des biens à vendre depuis longtemps ont trouvé preneur récemment. Les acquéreurs se décident vite et les négociations sont réduites et bien souvent inexistantes. Enfin, les hausses de prix longtemps cantonnées se généralisent.

Le dynamisme de l'activité est soutenu. Au 1er trimestre 2017, le nombre de ventes d'appartements anciens a augmenté de 28% en un an en Petite Couronne et de 35% en Grande Couronne. La poussée est aussi forte pour les maisons, avec une augmentation du nombre de transactions de 28% en Petite Couronne et de 31% en Grande Couronne.

Dans Paris, plus de 10 000 logements ont été vendus au 1er trimestre 2017. Il s'agit du meilleur 1er trimestre depuis 1991. Cependant, l'augmentation exceptionnelle de l'activité parisienne (+70% lorsque l'on compare les 1ers trimestres 2016 et 2017) doit beaucoup aux faibles résultats du 1er trimestre 2016. Seulement 6 000 appartements avaient été vendus, après les nombreux achats de la fin 2015 qui avaient anticipé la hausse des droits d'enregistrements au 1er janvier 2016.

De 2 à 7% de hausses annuelles des prix attendues en juillet*

La vigueur de l'activité réveille les tensions traditionnelles sur l'offre en Ile-de-France. La construction neuve est dynamique (75 800 logements mis en chantier dans les douze derniers mois¹) mais de nombreuses années de déficit de construction ont été accumulées. La pression de la demande finit donc toujours par alimenter la hausse des prix.

Les hausses trimestrielles de prix deviennent un peu plus vives sur de nombreux segments de marché et amplifient la hausse annuelle.

Au 1er trimestre 2017, les indices Notaires-INSEE montrent que les prix des appartements ont augmenté de 4,5% en un an en Ile-de-France, tirés par la hausse dans Paris (+5,5%). La baisse régulière et progressive des prix de ces dernières années dans Paris, qui avait permis de ramener le prix à 7 880 € en mai 2015 est désormais derrière nous, avec un prix au m² qui atteint 8 450 € le m² au 1er trimestre 2017.

Les évolutions annuelles sont plus modérées pour les maisons (+2,4% en Ile-de-France).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des notaires franciliens confirment globalement ces tendances : les hausses de prix seraient plus fortes pour les appartements que pour les maisons et elles se modéreraient quand on s'éloigne du coeur de l'agglomération. **En juillet* 2017, le prix au m² pourrait approcher 8 800 € dans Paris, soit une variation annuelle de +7%.** La hausse annuelle passerait à 4,6% pour les appartements en Petite Couronne, dont 4,8% dans les Hauts-de-Seine, et à 3,4% en Grande Couronne.

Les hausses annuelles de prix resteraient plus contenues pour les maisons.

Comme le signalent nos nouveaux indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des maisons augmenteraient en un an de 2,9% dans les Yvelines, de 1,8% dans l'Essonne, de 2,6% en Seine-Saint-Denis et de 2,8% sur l'ensemble de la Petite Couronne.

L'épée de Damoclès de la hausse des taux ?

Pour le moment, **les perspectives d'activité restent bien orientées** et le marché francilien continuerait à bien se tenir dans les prochains mois. Pour autant, **des éléments de fragilité persistants peuvent venir donner un coup de frein à l'activité et faire hésiter les acquéreurs.**

La baisse des prix accumulée ces dernières années, même modeste, avait tout de même contribué à améliorer la solvabilité des ménages. La hausse des prix s'est généralisée et elle s'amplifie, réduisant ce bénéfice. Dans un contexte de faible évolution du pouvoir d'achat des ménages, le maintien de la solvabilité des acquéreurs ne reposera alors que sur **le maintien des taux d'intérêt à des planchers et sur la facilité d'accéder au crédit.** Si les premières hausses des crédits à l'habitat devaient s'intensifier le marché pourrait perdre ce ressort essentiel et se heurter à la solvabilité des ménages. Dans cette perspective, les décisions fiscales du nouveau gouvernement auront un impact si elles devaient se traduire, directement ou indirectement, par un relèvement de la charge d'impôt.