
Une activité élevée qui se double de la reprise de la hausse des prix, d'intensité variable selon les secteurs d'Ile-de-France

La bonne tenue du marché immobilier a continué de se confirmer tout au long de l'année et 2016 s'achève avec 188 000 logements vendus en Ile-de-France, neuf et ancien confondus. En 2016, les ventes ont progressé de 8% en un an dans l'ancien et de 10% dans le neuf. La fluidité retrouvée du marché et des ventes en croissance régulière sont allées de pair avec une inversion de tendance sur les prix et une hausse qui s'est progressivement diffusée en 2016 du centre vers la périphérie de la Région.

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

Les ressorts de l'activité n'ont pas changé. Les taux très attractifs en 2016 ont motivé les acquéreurs. La fin de l'attentisme et des politiques d'aide, en particulier dans le neuf, sont également venus dynamiser la demande.

Mais les fragilités du marché immobilier demeurent dans un contexte économique et politique incertain.

Des volumes de ventes élevés sauf dans la Capitale

Le dynamisme de l'activité est assez généralisé.

Près de 110 000 appartements anciens ont été vendus en Ile-de-France en 2016, soit 8% de plus qu'en 2015, et 11% de plus qu'en moyenne ces dix dernières années.

Il manque néanmoins 2 600 ventes pour retrouver le niveau annuel moyen de la période 1999-2007 (-2%)¹. C'est dire que si l'activité immobilière s'est redressée, elle n'atteint pas des niveaux exceptionnels.

Les 2 et 3 pièces ont constitué la majorité des acquisitions d'appartements en 2016 pour une surface médiane de 55 m² sur l'ensemble de la Région, sans grand changement par rapport à 2015.

Dans Paris, les tensions sur l'offre et le niveau élevé des prix semblent peser sur les ventes qui n'ont pas évolué de 2015 à 2016 (environ 34 000 ventes pour chacune des deux années) et qui restent bien en-dessous des 38 300 ventes annuelles moyennes enregistrées de 1999 à 2007.

Les ventes de maisons ont été encore plus dynamiques, avec une croissance annuelle de 4 200 ventes et de 9% de 2015 à 2016. Le nombre de ventes a beaucoup augmenté en 2016 par rapport à la moyenne annuelle de ces 10 dernières années (+7 500 maisons soit +17%). Il est un peu supérieur à la moyenne annuelle 1999-2007. Les Franciliens ont privilégié les grandes maisons (5 pièces et surtout 6 pièces et plus) pour une surface médiane de 103 m² contre 101 m² en 2015.

Dans la continuité, les perspectives pour le début 2017 restent bien orientées, avec un marché toujours fluide.

Hausses des prix progressives

Les prix sont repartis à la hausse début 2016 dans Paris, dans **un mouvement lent qui s'est progressivement étendu**. Les hausses de prix les plus fortes sont généralement localisées sur les marchés qui sont déjà les plus coûteux.

Bien que les volumes de ventes aient moins progressé qu'ailleurs, les hausses de prix ont été plus fortes dans la Capitale signalant les tensions sur l'offre et la pression de la demande sur ce marché. **Le mouvement de hausse annuelle des prix s'est intensifié au cours de l'année dans Paris** atteignant 4,4% au 4e trimestre 2016. Cette évolution se prolongerait au printemps 2017, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. On attend **un prix au m² d'environ 8 500 € en avril***, et une augmentation annuelle de 5,6%.

Du 4e trimestre 2015 au 4e trimestre 2016, le prix des appartements a augmenté de 3% en Petite Couronne et de 2% en Grande Couronne. Mais, contrairement à ce que l'on observe dans Paris, **les valeurs n'évolueraient que marginalement dans les prochains mois**. Au total et compte tenu des augmentations passées, **la hausse annuelle des prix des appartements pourrait être ramenée à 2,3% en Petite Couronne et à 1,6% en Grande Couronne en avril***.

Pour les maisons en Ile-de-France, l'indice ressort au 4e trimestre 2016 en hausse annuelle de 2,3% en un an. Une légère accélération est attendue jusqu'en avril*, avec des prix qui progresseraient de 3,8% en un an d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats.

2017 : rupture ou continuité ?

Sur bien des plans, le contexte de marché ne devrait guère évoluer, tant sur les perspectives de croissance que sur l'évolution du pouvoir d'achat. Le désir de devenir propriétaire de nombreux Franciliens, le manque de placements alternatifs sécurisants, les incertitudes sur le contexte international tant au Royaume-Uni qu'aux Etats-Unis plaident en faveur de l'immobilier et de sa valeur-refuge.

Les principales incertitudes qui pèsent sur l'activité tiennent au contexte financier. La solvabilité améliorée des ménages est extrêmement dépendante du niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt et d'un accès facile et rapide au crédit habitat. En effet, les prix, après avoir très peu baissé, ont retrouvé le chemin de la hausse. De toutes premières augmentations très récentes des taux d'intérêt ont alerté. Cependant, à court terme, elles pourraient provoquer une accélération des décisions d'acquisition, avant de peser sur l'activité.

D'après les notaires franciliens, **le contexte pré-électoral ne semble pas provoquer d'attentisme**. Les dispositifs d'aide viendront encore accompagner les investisseurs dans le neuf (dispositif PINEL) ou les primo-accédants (PTZ).

Cependant, la situation pourrait être moins assurée si un changement venait modifier substantiellement cette donne et apporter des changements notables aux conditions d'acquisition, de détention ou de revente d'un logement.

Un scénario de continuité, avec un bon niveau d'activité maintenu et des prix en hausses modérées

semble raisonnablement pouvoir être attendu. Il n'en reste pas moins que la fragilité et l'extrême dépendance du marché immobilier à des facteurs extérieurs se renforcent et laissent planer de fortes incertitudes.

Analyse du marché immobilier francilien 2017 dans le contexte des élections à venir, par Me Thierry DELESALLE, notaire à Paris

(1) On rappellera cependant que compte tenu de la croissance de la population et du parc de logements, des chiffres plus élevés pourraient être attendus.