
Retour à un niveau de ventes plus élevé sans augmentation de prix

Depuis le printemps 2015, l'activité immobilière francilienne s'est redressée et l'année s'achève sur un 4e trimestre très actif. Au total, plus de 176 000 logements, neufs et anciens confondus, ont été vendus en Ile-de-France, soit près de 26 000 unités et 17% de plus qu'en 2014. Sur la totalité de l'année, l'activité est même supérieure de 4% à la moyenne de ces 10 dernières années et à peine inférieure de 5% à celle de la période historiquement élevée de 1999-2007. Les premiers résultats 2016 sont encourageants et l'activité reste dynamique. Mais en l'absence d'une amélioration notable de la situation des ménages, les fragilités du marché persistent. Les taux d'intérêt doivent rester très bas, la réglementation favorable et les prix raisonnables pour que la demande continue à s'exprimer.

Un marché redevenu fluide

Fin de l'attentisme

Après un début d'année difficile, la montée en régime de l'activité s'est poursuivie en Ile-de-France et l'année s'achève avec un excellent 4e trimestre. Comme nous l'avions déjà annoncé, **2015 restera donc comme une bonne année immobilière**, avec des ventes en hausse annuelle de 17% dans l'ancien et de 16% dans le neuf. Cette reprise s'appuie sur deux moteurs qui ont joué conjointement.

Des taux d'intérêt historiquement attractifs en 2015 et des prix en légère érosion ont redonné du pouvoir d'achat aux ménages. Le recul très modéré et lent des prix a fini de convaincre les acquéreurs comme les vendeurs qu'il ne fallait plus attendre de correction brutale. Le marché, qui s'était réduit aux ventes contraintes, s'est donc redéployé dans le courant de l'année 2015.

Dans l'ancien la reprise s'est diffusée à tous les segments de marché

La reprise dans l'ancien s'observe dans tous les départements de l'Ile-de-France. Seule la Seine-Saint-Denis voit son activité pratiquement stagner (+4% pour les appartements et +2% pour les maisons) malgré des prix attractifs.

Les volumes de ventes progressent au même rythme (+17%) de 2014 à 2015 pour les appartements et les maisons. **Les acquéreurs se sont plus volontiers tournés vers les appartements de 3 pièces** et les grandes maisons dont les ventes progressent encore plus rapidement que les autres types de logements.

Les prix sont stables malgré la poussée des ventes

La bonne tenue de l'activité n'a pas eu d'impact sur les prix, même si le marché francilien connaît assez facilement des tensions liées au manque structurel d'offre de logements. Dans Paris, **le prix au m² varie depuis un an dans de faibles proportions autour de la barre des 8 000 euros (+0,4% en un an). Il devrait encore osciller autour de cette valeur dans les prochains mois**, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats qui continuent à afficher une légère hausse annuelle. En Petite et Grande Couronne et pour les appartements, tous les départements voient leur prix au m² s'éroder en un an (de -1,1% à -3,8%) et les indicateurs avancés disponibles prolongent cette tendance. Il faut dépenser 289 100 € en moyenne en Ile-de-France au 4e trimestre 2015 pour devenir propriétaire d'une maison, soit le même niveau (à 600 euros de moins) qu'au 4e trimestre 2014. On attend une tendance résistante pour les maisons.

Cela fait désormais quatre ans que les prix stagnent ou sont légèrement orientés à la baisse.

La correction totale est comprise entre 4 et 13% selon les départements et les tailles de biens, par rapport à leur dernier sommet de début 2012 en général. Dans l'ensemble de la Région, la baisse a été moins marquée pour les petits appartements (-5,3% pour les studios et -4,8% pour les deux pièces) que pour les 3 pièces (-6,1%) ou les plus grands appartements (-7,0% pour les 4 pièces, -8,3% pour les 5 pièces et plus). Pour les maisons, elle est plus homogène en fonction de la taille : -9,1% pour les petites maisons de 3 pièces et moins, -8,4% pour les maisons de 4 pièces, -8,3% pour les maisons de 5 pièces et -7,9% pour les grandes maisons de 6 pièces et plus. Cette atténuation des prix apparaît comme d'autant plus limitée qu'elle intervient après une longue période qui a vu les prix multipliés par un coefficient variant de 2,2 pour les grandes maisons en Grande Couronne à 3,9 pour les studios à Paris entre le 4e trimestre 1998 et leur point le plus haut en 2011 ou 2012 selon les biens. Le niveau global des prix reste donc particulièrement élevé.

2016 : dans la continuité ?

Après une phase d'apathie, le marché s'est clairement réactivé au second semestre 2015. L'amélioration de la solvabilité des ménages, grâce au niveau particulièrement attractif des taux d'intérêt, a incité les acquéreurs à se positionner à nouveau sur le marché alors que les vendeurs avaient assagi leurs prétentions. **Il faut tout d'abord observer que la reprise s'organise jusqu'à présent sur des bases saines.** Les volumes de ventes se sont redressés et les prix sont restés stables. D'autre part, le regain d'activité a bénéficié à la quasi-totalité des marchés.

Mais ce mouvement est-il durable ou s'agit-il d'un effet en partie conjoncturel et donc

susceptible de s'estomper, voire de s'interrompre ?

D'un côté, les facteurs structurels de dynamisme des ventes perdurent : faible taux de propriétaires de 49% en Ile-de-France (contre 58% France entière) notamment parmi les jeunes générations alors que le niveau des loyers reste élevé, recherche de sécurité pour préparer sa retraite ou transmettre son patrimoine, besoins en logements liés à la démographie. Le dispositif fiscal « Pinel », le prêt à taux zéro (PTZ) dans sa nouvelle version, des taux d'intérêt encore très attractifs en 2016 viendraient également motiver les clients et soutenir le nombre de ventes.

D'un autre côté, les fragilités du marché restent présentes. La conjoncture économique et sociale reste incertaine faute d'une véritable reprise et d'une amélioration de la situation économique des ménages, dans un contexte de confiance hésitante. Dans l'ancien, les contraintes se sont renforcées pour les investisseurs et les prix n'ont été finalement que peu corrigés.

Les perspectives sont donc favorables mais fragiles, même s'il est aléatoire d'affirmer que la tendance actuelle est durable. Enfin, et surtout **les prix ne doivent pas subir de poussée pour conserver au marché sa fluidité retrouvée.**

Le marché du logement à Paris : trois décennies d'immobilier à Paris