

Marché immobilier : un cru 2017 exceptionnel. 2018 attendu dans la continuité.



Bordeaux bat tous les records avec +16,5% d'augmentation en 2017. Les prix bordelais (3 700€/m²) ont dépassé en fin d'année le niveau de Lyon (3 600€/m²).

Paris le 2 janvier 2018. MeilleursAgents.com publie la 98^e édition du baromètre mensuel d'analyse du marché immobilier résidentiel à Paris, en Ile-de-France et dans les dix et cinquante plus grandes villes de France.

Points clés

- 2017 a été une année exceptionnelle avec une hausse importante des volumes de transactions (+10%) dans un contexte de maintien des taux à des niveaux extrêmement bas. L'augmentation moyenne de 2% en France cache le fort contraste entre Paris et la plupart des grandes villes de France qui connaissent une hausse relativement importante de leurs prix (+5% en moyenne) alors que les zones rurales* voient leurs prix stagner (+/-0%).
- Les plus grandes villes de France (Paris + Top 10) peuvent être classées en trois groupes en fonction de leur dynamisme. Bordeaux est à part avec plus de 16% d'augmentation des prix en 2017. Deuxième groupe : Rennes, Nantes, Nice, Lyon, Paris et Toulouse qui avaient déjà retrouvé la croissance en 2016, ont confirmé en 2017 leur attractivité avec des augmentations de prix de 4% à 7% en un an. Troisième groupe : Marseille, Montpellier, Lille et Strasbourg restent à la peine avec des variations de prix comprises entre -2% et +2%.
- Jusqu'à l'été, les acheteurs sont restés très actifs et pressés, pensant que les taux pourraient remonter. Après une légère augmentation les taux ont rapidement retrouvé un niveau très bas. Rassurés sur la pérennité des conditions de financement, les acheteurs ont pris leur temps dès la rentrée pour réaliser de belles opérations.
- Le volume de 950 000 transactions dans l'ancien marque un record de fluidité.
- Après 5 années de hausse continue, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français ne progresse plus.

Évolution des prix au 1^{er} janvier 2018

Île-de-France

Variation depuis :	1 mois	1 an
75 - Paris	+0,3%	+5,8%
92 - Hauts-de-Seine	+0,7%	+5,9%
93 - Seine-St-Denis	+0,3%	+2,7%
94 - Val-de-Marne	+0,8%	+2,8%
77 - Seine-et-Marne	+0,7%	+1,3%
78 - Yvelines	+0,2%	+2,3%
91 - Essone	+0,6%	+0,8%
95 - Val d'Oise	+0,6%	+0,7%

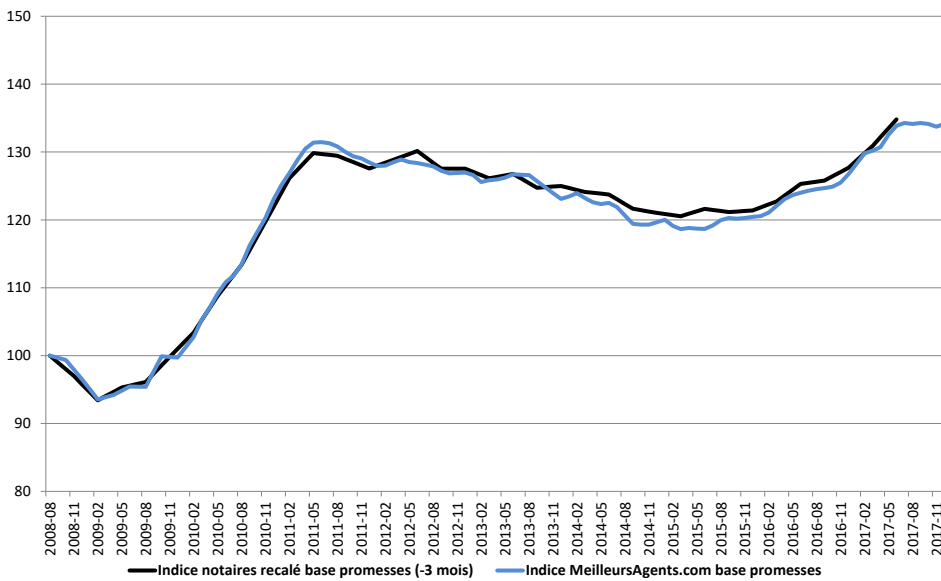
National

Variation depuis :	1 mois	1 an
Marseille	-0,6%	+0,1%
Lyon	+1,1%	+7,7%
Toulouse	+1,0%	+4,2%
Nice	+0,8%	+5,8%
Nantes	+0,6%	+5,5%
Strasbourg	-1,0%	+1,7%
Montpellier	-0,4%	-1,9%
Bordeaux	+1,1%	+16,5%
Lille	+0,1%	-0,2%
Rennes	-0,5%	+3,4%
Variation depuis :	1 mois	2 mois
France	+0,1%	+0,1%
Zones Rurales*	+0,1%	+0,1%
Top 10 des villes	+0,3%	+0,4%
Top 50 des villes	+0,2%	+0,3%
Variation depuis :	1 an	10 ans
France	+1,8%	-0,4%
Zones Rurales*	0,0%	-13,9%
Top 10 des villes	+4,8%	+20,6%
Top 50 des villes	+3,3%	+8,9%

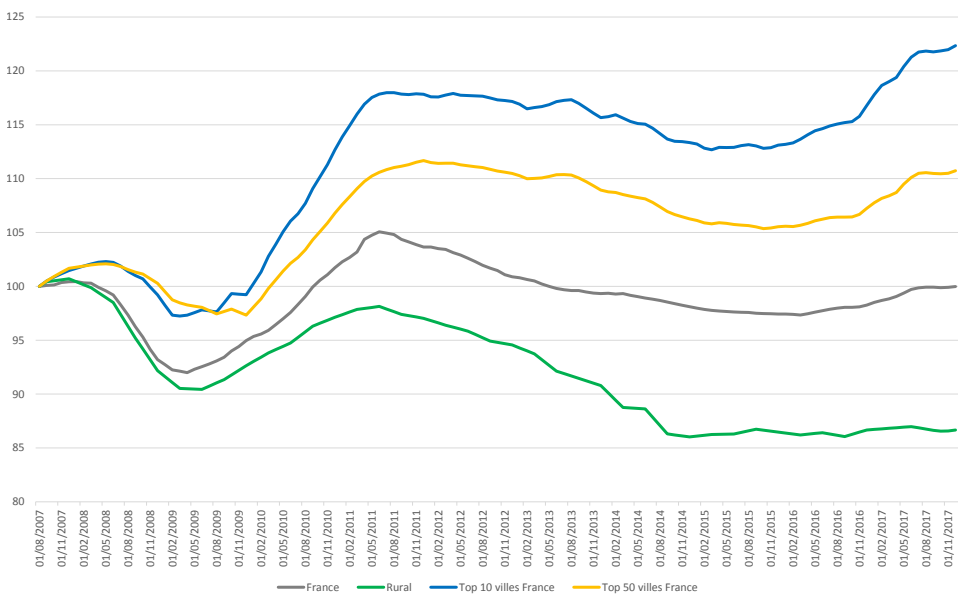
* Prix des maisons des communes hors des unités urbaines de l'INSEE.

- Les primo accédants représentent pratiquement un tiers des acheteurs ce qui démontre que malgré les hausses de prix et grâce à des taux bas le pouvoir d'achat des ménages est satisfaisant en moyenne à l'exception de Paris, Nice et Bordeaux où il reste trop faible.
- Notre scénario 2018 se fonde sur la stabilité des taux en deçà des 2%, et une amélioration progressive des conditions macroéconomiques. Nous attendons en 2018 un marché immobilier toujours fluide sans précipitation des acheteurs et une inflation des prix en France de l'ordre de 2%, comme en 2017.

Indices des prix immobiliers à Paris depuis 2008



Indices des prix immobiliers en France : de forts contrastes entre zones urbaines et rurales



Source : Indice MeilleursAgents, INSEE
 Top X villes France : Les X villes les plus peuplées du territoire français
 Rural : Villes françaises hors Unités Urbaines (définition INSEE)

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Île-de-France

75 - Paris	1,2
92 - Hauts-de-Seine	1,2
93 - Seine-St-Denis	0,6
94 - Val-de-Marne	0,9
77 - Seine-et-Marne	0,5
78 - Yvelines	0,8
91 - Essonne	0,5
95 - Val d'Oise	0,6

National

Marseille	0,8
Lyon	1,3
Toulouse	1,3
Nice	1,5
Nantes	1,4
Strasbourg	1,1
Montpellier	1,2
Bordeaux	1,0
Lille	1,0
Rennes	1,3

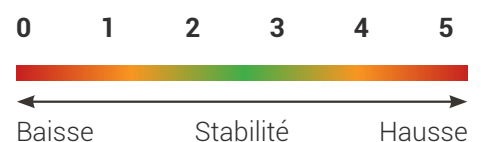
Qu'est-ce que l'ITI ?

"ITI = 2" : 2 acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Pour chaque marché, l'ITI représente le nombre moyen d'acheteurs en recherche active pour un bien en vente. Il permet d'anticiper l'évolution des prix dans les 12 prochains mois.

Comment l'interpréter ?

- 4 < ITI : Fort excédent d'acheteurs
- 3 < ITI < 4 : Excédent d'acheteurs
- 2 < ITI < 3 : Marché équilibré
- 1 < ITI < 2 : Déficit d'acheteurs
- ITI < 1 : Fort déficit d'acheteurs

Quel impact sur les prix ?



L'analyse de Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents.com

2017 restera une année importante dans l'histoire du marché immobilier, à commencer par l'évolution des prix. Si la moyenne en France se situe autour de +2%, les prix en zones rurales sont restés stables, les grandes villes ont connu des situations très disparates. **En zones urbaines, trois groupes de villes peuvent être définis. Il faut d'abord distinguer Bordeaux qui avec +16,5% d'augmentation est une exception.** Les prix bordelais (3 700€/m²) ont dépassé en fin d'année le niveau de Lyon (3 600€/m²).

Deuxième groupe avec des augmentations comprises entre +4% et +8%, des villes comme Paris (+5,8%), Nantes (+5,5%), Lyon (+7,7%) et Toulouse (+4,2%) dont l'attractivité ne se dément pas. Même Nice (+5,8%), déjà ville en région la plus chère de France retrouve un dynamisme en fin d'année avec un beau rattrapage au second semestre en partie dû au retour des investisseurs.

Troisième groupe : les villes comme Marseille (+0,1%), Strasbourg (+1,7%), Montpellier (-1,9%) ou Lille (-0,2%) sont restées à la traîne et n'ont pas bénéficié de la conjoncture.

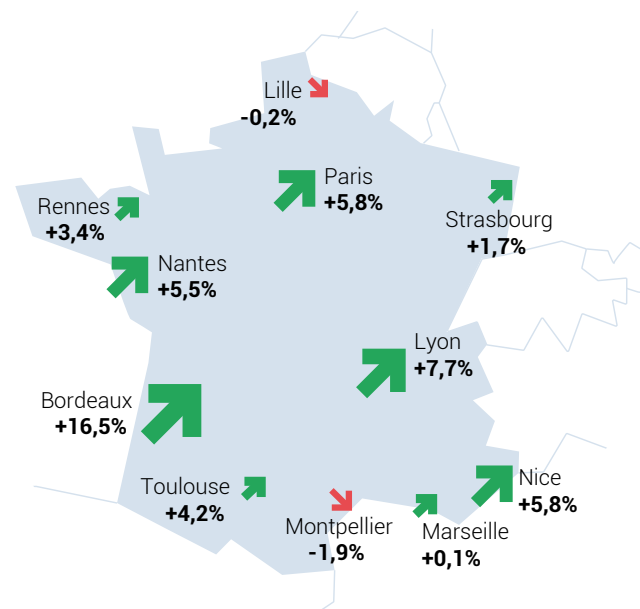
La situation de Rennes mérite de s'y attarder. La politique logement intelligemment appliquée par la municipalité allie construction neuve, logement social et rénovation pour contenir la hausse des prix (+3,4%). Avec un taux de chômage (7%) inférieur à la moyenne nationale et un volume important de transactions immobilières de bureaux et locaux d'activité, Rennes confirme son dynamisme et son attractivité pour les entreprises. Une situation à suivre en 2018.

Avec une hausse de +5,8% en un an, Paris reste une valeur sûre pour toutes les catégories d'acheteurs (investisseurs, primo accédants, étrangers...). Les grandes surfaces (3 pièces et plus) ont particulièrement vu leurs prix augmenter (+7,1%) alors que les studios et deux-pièces ont subi les effets de l'enca-

drement des loyers annulé tardivement en fin d'année avec une hausse limitée à +4,3%.

2% DE HAUSSE DE PRIX EN FRANCE EN 2017 MAIS DES DISPARITÉS ENTRE LES GRANDES VILLES

VARIATIONS DES PRIX SUR L'ANNÉE 2017



2017, une année en deux temps

2017 a été rythmée par l'évolution des taux et par des conditions macroéconomiques particulières. En effet, au premier semestre, les taux d'intérêt ont augmenté significativement, passant de 1,6% en moyenne sur 20 ans au 31 décembre 2016 à 1,85% en avril 2017. Le signal a été assez fort pour faire réagir, voire surréagir, des acheteurs soucieux de bénéficier des meilleures conditions de financement.

Alors que les volumes de transactions baissaient régulièrement depuis 2013, le premier semestre 2017 s'est enflammé au point de compenser largement l'effet traditionnellement réfrigérant des élections présidentielles puis législatives.

Le premier semestre n'a pas généré de nouveaux

acheteurs mais a accéléré les transactions de ceux qui étaient déjà sur le marché. Au second semestre, les taux ont été ramenés autour de 1,70% sur 20 ans et ont même continué à baisser se stabilisant autour de 1,50% sur 20 ans en ce début 2018. En retrouvant leur niveau précédent et une certaine stabilité, les taux ont tempéré le sentiment d'urgence et ramené l'activité à un niveau certes élevé mais plus raisonnable. Après la trêve estivale et depuis la rentrée de septembre, les acheteurs ont semblé prendre leur temps. Confiants dans la stabilité des taux, ils ont étudié le marché, armés des informations disponibles sur ses tendances et l'évolution sensible mais limitée des prix.

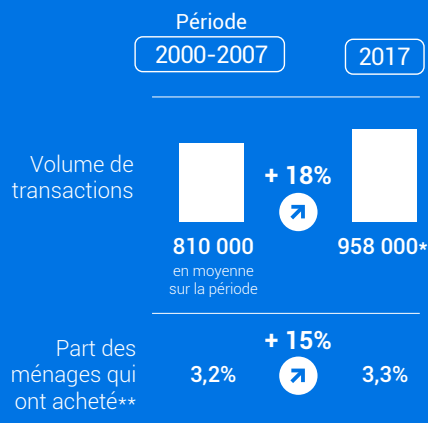
Et un record historique

Entre 2000 et 2007, dernière période dynamique du marché, environ 810 000 transactions étaient réalisées chaque année pour 25 millions de ménages soit un taux de 3,2% de ménages réalisant une opération immobilière chaque année.

Avec 958 000 transactions réalisées en 2017 selon les Notaires de France, l'activité a atteint un niveau historique avec une hausse de +10% par rapport à 2016. Avec 29 millions de ménages, le taux de ménages réalisant une transaction dépasse celui de 2000-2007 (3,3%). Le marché est donc encore plus fluide que lors de la dernière période faste avec +18% en volume alors que le nombre de ménages a lui évolué de 15%.

Grâce à l'amélioration du contexte macroéconomique et de la dynamique générale du pays, le moral des ménages s'est amélioré créant les conditions d'une année historique malgré un chômage toujours élevé. 2017 a donc été l'année d'un marché fluide et liquide qui préfigure un avenir positif.

2017 : FLUIDITÉ RECORD DU MARCHÉ



*source notaires

** Nombre de ventes dans l'ancien rapporté au nombre de ménages en augmentation

Avec des profils d'acheteurs équilibrés

Selon notre Observatoire des agents immobiliers**, les acheteurs se répartissent en 2017 de la façon suivante :

- 32% sont des primo accédants qui seront amenés dans les prochaines années à remettre leur bien sur le marché pour en acheter un plus grand. En entrant sur le marché, ces primo accédants préfigurent la dynamique future du marché.
- 40% ont revendu un bien pour en acheter un autre. Cœur du marché, les secondo accédants ont su tirer parti de l'exceptionnelle attractivité des taux. En revendant leur bien à la hausse, ils ont pu accéder à de nouveaux logements plus grands.
- 16% sont des investisseurs locatifs privés : malgré l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, malgré les incertitudes fiscales, malgré des rendements faibles et hypothétiques, malgré tout...les particuliers restent attachés à la pierre comme valeur sûre à long terme. Dommage que la politique fiscale du nouveau Gouvernement ostracise ces investisseurs

alors qu'ils contribuent d'une part à la dynamique du marché et d'autre part à la fourniture de logements rénovés et décents à la population qui ne peut pas (encore) acheter ou ne bénéficie pas du logement social.

- 12% sont des acheteurs de résidences secondaires, un chiffre étonnant qui prouve que ce marché n'est pas mort et que les Français restent attachés à la pierre.

Un pouvoir d'achat parfois malmené

Avec les évolutions des prix et des taux, le pouvoir d'achat immobilier (nombre de m² achetable par un ménage moyen) a souvent été malmené en 2017 mais dans des conditions très contrastées selon les villes.

Cité de tous les records, Bordeaux voit son pouvoir d'achat immobilier baisser de -15% en un an passant de 42 à 36 m². Lyon a été aussi chahutée avec une baisse de -8% soit 4 m² de pouvoir d'achat en moins. Nice, Paris et Nantes baissent de -6% mais avec des impacts limités en termes de surface (-1 à -3 m²). Les ménages résidant à Montpellier, Lille et Marseille voient leur pouvoir d'achat inchangé.

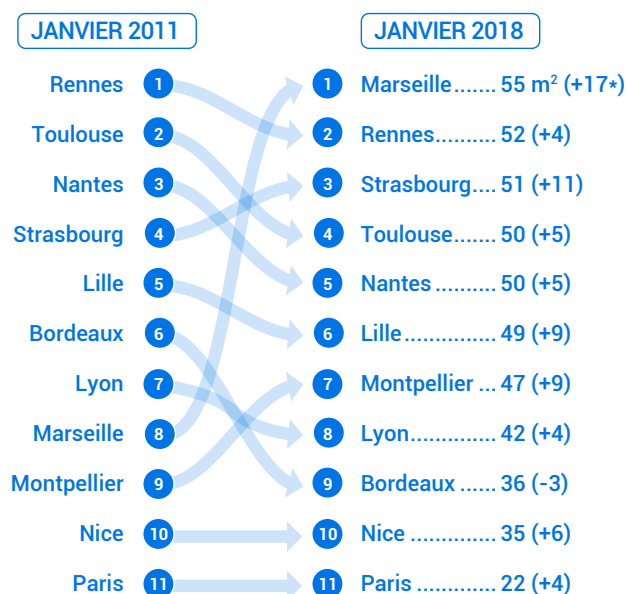
En élargissant l'analyse à l'évolution depuis 2011, le classement des 10 premières villes en fonction de leur pouvoir d'achat immobilier montre des évolutions certes disparates mais une capacité d'achat en nette progression :

- Marseille est en ce début 2018 le champion du pouvoir d'achat alors qu'en 2011, la ville occupait la neuvième place du classement. Un ménage moyen pouvait acheter 37 m² en 2011 et peut aujourd'hui acquérir 55 m² (+47%).
- Strasbourg a vu son pouvoir d'achat immobilier progresser sensiblement passant de 40 m² en 2011 à 51 m² aujourd'hui soit +28%.
- Paris et Montpellier (+24%) comme Lille (+22%) et Nice (+19%) confirment, pour des raisons et dans des situations très différentes que le pouvoir d'achat immobilier a progressé depuis 2011.

- Enfin, Nantes (+12%), Toulouse (+11%) et Rennes (+9%) ont moins progressé.
- Bordeaux, toujours aussi exceptionnelle, a vu son pouvoir d'achat s'effondrer de -7% depuis 2011.

LE CLASSEMENT DES GRANDES VILLES PAR POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER A FORTEMENT ÉVOLUÉ EN 7 ANS

Pouvoir d'achat en m² des ménages en fonction des prix et des revenus locaux



*gain en m² par rapport à 2011

Des zones rurales à la peine

Si les prix ont augmenté en moyenne en France de +2%, l'évolution des prix est assez contrastée selon les zones. Les 10 plus grandes villes de France ont vu leurs prix augmenter en moyenne de +5%. En élargissant le calcul aux 50 plus grandes villes, la hausse moyenne est ramenée dans une fourchette comprise entre +3% et 5%. Cependant dans les zones rurales composées des 30 000 communes qui, hors zones urbaines, abritent 15% de la population française, les prix sont restés en moyenne stables et ont donc

échappé à la dynamique des marchés urbains. Ces zones ne se sont jamais remises de la crise de 2008, les prix y sont plus faibles de -14% par rapport à 2008. Et encore ces chiffres ne concernent que les biens qui se vendent : il est courant d'observer des biens sur ces marchés qui mettent plusieurs années à trouver un acquéreur. Il y a une vraie question de l'avenir de ce foncier situé dans des zones de plus en plus désertées par les Français.

Un scénario 2018 ancré dans la continuité

Pour 2018, nous tablons sur une continuité de la dynamique de 2017. Pour l'instant, rien ne laisse présager d'évolution majeure des taux. D'une part, la BCE a resserré sa politique d'injection de liquidité mais conserve ses taux à un niveau plancher. Son objectif est toujours de ranimer une économie européenne qui n'est plus moribonde mais où le niveau de chômage (notamment dans la moitié sud de l'Europe) est encore trop élevé.

De même, la FED américaine a de son côté remonté ses taux directeurs sans que cela entraîne une remontée des taux des emprunts d'état en Europe (notamment OAT à 10 ans).

La reprise économique se généralise en Europe et notamment en France. La croissance du PIB (+1,9%) en 2017, meilleure que prévu (+1,6%), devrait progresser au même rythme l'an prochain, selon l'INSEE. Et pour l'instant cette reprise se fait sans sursaut de l'inflation ce qui milite pour un scénario de maintien des taux bas.

Dans ce contexte, le chômage devrait se résorber en 2018 à un rythme modéré de l'aveu même du Gouvernement.

La dynamique économique française a incontestablement retrouvé des couleurs alors que la France se découvre une nouvelle attractivité dans un contexte européen marqué par les incertitudes du Brexit, les difficultés politiques allemandes, l'inconnu de la situation espagnole et les faiblesses du secteur bancaire italien.

En résumé, nous prévoyons une certaine stabilité des taux, une poursuite de l'activité immobilière à un niveau élevé mais avec l'arrivée progressive de nouveaux acheteurs (expatriés, étrangers, chômeurs de retour à l'emploi). **L'année 2018 devrait être satisfaisante, dans la continuité de 2017 avec des hausses de prix moyen d'environ +2% sur l'ensemble du territoire et des disparités régionales fonction de l'attractivité des territoires.**

* Zone rurale : Regroupe les 30 000 communes, hors des zones urbaines définies par l'INSEE, qui abritent 15% de la population française.

** Observatoire des agents immobiliers : enquête réalisée au cours de l'année 2017 sur les agents immobiliers issus de la base de clients et de prospects MeilleursAgents. L'échantillon a été interrogé par questionnaire à choix multiple auto-administré en ligne. Les résultats des 1 248 répondants ont été redressés par la méthode des quotas afin de garantir la représentativité de la population interrogée (répartition géographique et type d'agence).

A propos du Baromètre

Le Baromètre MeilleursAgents.com est calculé tous les mois sur la base des promesses de vente signées par les agences immobilières partenaires. Pour Paris, la Chambre des Notaires d'Île-de-France communique un indice basé sur les actes authentiques signés généralement 3 mois après la promesse de vente. Depuis le lancement du Baromètre en septembre 2008, les tendances annoncées par MeilleursAgents.com ont toujours été confirmées par les Notaires quelques mois plus tard.

A propos de MeilleursAgents.com

Fondée en 2008, la plateforme MeilleursAgents aide les particuliers à vendre leur bien immobilier au bon prix avec l'aide des meilleurs outils d'estimation et la participation de plus de 8 000 agences immobilières partenaires. En 2017, un vendeur sur deux en France prépare son projet sur la plateforme, qui compte 150 collaborateurs.

A propos de Sébastien de Lafond

Sébastien de Lafond étudie chaque mois la situation du marché immobilier dans le Baromètre des prix MeilleursAgents.com. Son expertise unique des tendances de fond et des usages des Français fait de lui un interlocuteur privilégié sur les enjeux économiques et sociétaux.

Il se tient à votre disposition pour un éclairage sur le marché immobilier et toutes les problématiques adjacentes.

Contacts presse

Dakota Communication

Tiffany Marin

01 55 32 10 40 / t.marin@dakota.fr

Thomas Saint-Jean

01 55 32 10 41 / t.saintjean@dakota.fr