

Après une année historique, l'immobilier résidentiel devrait rester très convoité en 2018

L'année qui s'achève aura connu des records de ventes dans le logement, accompagnés de fortes hausses de prix. Celle qui vient ne devrait pas connaître de renversement de tendance.

Par **Catherine Sabbah**

Publié le 29 déc. 2017 à 06:30

Quasi absent de la campagne présidentielle, le logement est revenu sur le devant de la scène depuis. A bien des égards, cette année 2017 sera en effet mémorable pour le secteur. Le nombre de ventes de maisons et d'appartements devrait ainsi frôler le million à la fin de l'année, selon les notaires, un chiffre jamais atteint, quand en septembre il était déjà à 952.000, en hausse de 15 % sur un an. Et la production neuve a suivi le mouvement avec plus de 400.000 logements mis en chantier, parmi lesquels près de 100.000 logements sociaux.

Quant aux prix, ils n'ont cessé d'augmenter. Sur le marché du neuf, malgré le choc d'offre qui devait les faire baisser - promis sous le quinquennat de François Hollande d'abord, et dès les premiers mois de celui d'Emmanuel Macron ensuite. Sur celui de l'ancien, ils ont également crû de 5,8 % en Ile-de-France au cours des douze derniers mois et de 4,1 % en province, pour atteindre en moyenne en France 3.500 euros par mètre carré. Mais les grandes métropoles affichent des valeurs beaucoup plus fortes, jusqu'au record parisien supérieur à 8.500 euros, et même 9.180 euros pour les promesses de vente signées en décembre.

« Dans ce secteur, tout le monde a intérêt à voir monter les prix, constate Jean-Claude Driant, spécialiste du logement et professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris. Ceux qui vendent, ceux qui viennent d'acheter et se sentent riches de ce nouveau patrimoine, les promoteurs qui s'alignent sur une courbe un peu supérieure aux prix de l'ancien qu'ils accompagnent et les entreprises de construction qui en profitent pour augmenter leurs tarifs. » Tout le monde, sauf les primo-accédants.

>

Aides au logement, un dispositif peu efficace mais difficile à réformer

>

Immobilier : accalmie sur les prix et l'activité

>

L'immobilier dope le patrimoine des ménages

La frénésie des acheteurs n'a pas été entamée par une stabilisation des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, dont la baisse régulière avait été une bouffée d'oxygène pour le secteur. La hausse des prix n'étant de ce fait plus compensée, le pouvoir d'achat immobilier des ménages baisse. Ainsi, le nombre de mètres carrés qu'une famille peut acheter pour une mensualité de crédit de 1.000 euros a diminué dans 17 des 20 plus grandes villes de France.

Espoir de plus-value

La dynamique du début d'année de l'année 2017 s'explique par l'incertitude liée aux échéances électorales du printemps et le sort promis aux dispositifs d'aides publiques : le Pinel d'une part, qui permet aux investisseurs de défiscaliser une partie de leur investissement à condition de mettre leur bien sur le marché locatif ; et le prêt à taux zéro d'autre part, une rallonge sans intérêt et à remboursement différé offerte aux acquéreurs de leur première résidence principale. « *Les promoteurs ont beaucoup insisté sur le risque que ces aides disparaissent et poussé les acquéreurs à signer avant* », observe Jean-Claude Driant. Les deux systèmes ont été prolongés, mais l'annonce n'en a été faite qu'en septembre.

L'autre élément alimentant la hausse tient à l'espoir de plus-value qui continue d'attirer les acquéreurs. Les spécialistes pariaient il y a quelques années sur un plafond désormais dépassé. Et Mathilde Lemoine, chef économiste chez Edmond de Rothschild, table encore sur une hausse de 3 % en 2018. Enfin, même s'il est très taxé, le placement logement, réputé sans risque mais sans rendement, est redevenu intéressant pour les investisseurs institutionnels qui avaient déserté le marché depuis le début des années 2000.

Le retour des investisseurs institutionnels

De quoi alimenter encore la croissance du secteur, même si certaines voix annoncent un atterrissage. Ni la transformation de l'ISF en impôt sur la fortune immobilière (IFI), ni le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ne semblent inquiéter les professionnels. Ces deux nouvelles mesures pourraient néanmoins pousser des propriétaires à vendre, surtout dans les communes où ils n'ont plus le droit de louer leur résidence secondaire ou leur pied à terre sur des plates-formes comme Airbnb.

Sur le marché du neuf, la réforme des aides personnalisées au logement (APL) aura sûrement plus d'effet : pour compenser la baisse de ces aides publiques décidée par le gouvernement, la loi de finance **impose aux HLM de diminuer leurs loyers** de 800 millions d'euros dès cette année et de 1,2 milliard en 2019, pour atteindre 1,5 milliard d'euros en 2020. Un logement sur trois étant produit par ou pour le secteur

social, cette diminution de recettes et de ressources risque d'avoir des conséquences en chaîne sur le marché.

Voir aussi :

> [DIAPORAMA Les records de l'année 2017](#)

Catherine Sabbah