

En 2018, le prix des appartements neufs pourrait baisser dans certains micro-marchés d'Ile-de-France

Les Promoteurs du Grand Paris dévoilent les résultats d'une étude inédite du Grecam, sur le choc de l'offre en Ile-de-France, réalisée à partir des données issues de son « Observatoire Immobilier de l'Habitat » **, et fondée sur le suivi de la commercialisation des appartements neufs, de l'obtention du permis de construire jusqu'à la livraison de l'opération.

Depuis 2016, le marché francilien connaît une hausse significative des mises en vente et des réservations, dépassant le seuil des 30 000 appartements vendus par an. Si l'offre continue de se développer de manière soutenue en 2018, la demande peut-elle suivre?

Une offre accrue en 2018

Le marché francilien de l'immobilier neuf devrait rester très dynamique en 2018. Au niveau de la répartition de l'offre, 67% des mises en vente prévisionnelles devraient se concentrer à Paris et en Petite Couronne.

Si, depuis 2016, l'offre était rapidement absorbée par la demande, en 2018, certains micro-marchés d'Ile-de-France où l'offre à venir est importante pourraient connaître un ralentissement des ventes. C'est notamment le cas de certains micro-marchés des Hauts-de-Seine (10 673 appartements à venir), de la Seine-Saint-Denis (8 891 appartement à venir) et du Val-de-Marne (6 024 appartements à venir).

En conséquence, les prix pourraient baisser au sein de certains quartiers, ce qui est une bonne nouvelle pour les accédants à la propriété.

Départements Ile-de-France	Offre à venir (nbr. d'appts)*
Hauts-de-Seine	10 673
Seine-Saint-Denis	8 891
Val-de-Marne	6 024
Val d'Oise	3 787
Seine-et-Marne	3 528
Yvelines	3 157
Essonne	2 636
Paris	1 416

* Source : Permis de construire (chiffres arrêtés au 31 décembre 2017)

Les causes des risques sur ces micro-marchés

Les principaux risques de stagnation sur ces micro-marchés sont liés à la fois :

- **A des aspects conjoncturels** : la possibilité d'une remontée des taux d'intérêts, au second semestre 2018, et des programmes qui ne sont pas toujours éligibles à la TVA réduite à 5.5%.

** Etude réalisée à partir des données issues de l'Observatoire Immobilier de l'Habitat du Grecam. Chaque opération immobilière est suivie depuis le dépôt du permis de construire, à la mise en commercialisation du programme, et jusqu'à son achèvement.

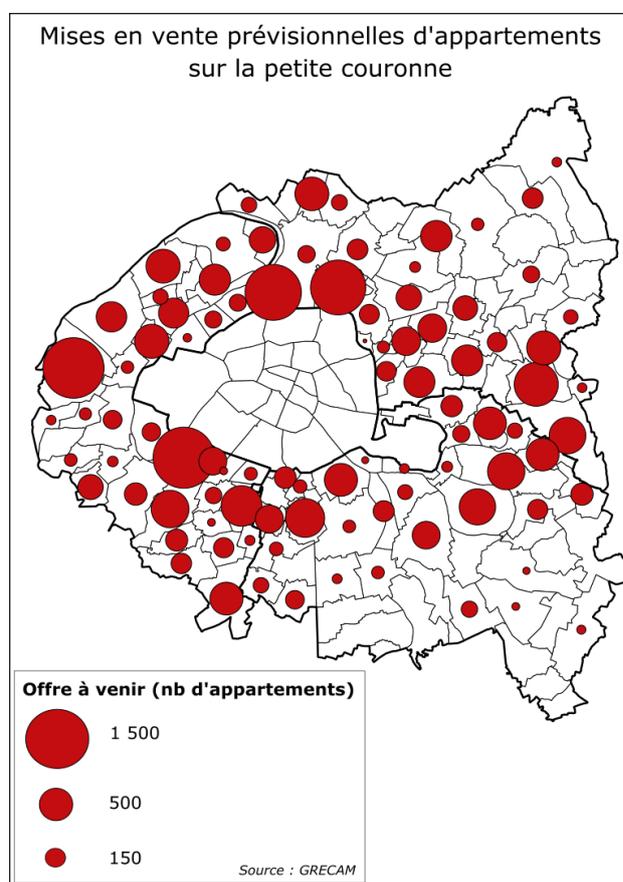
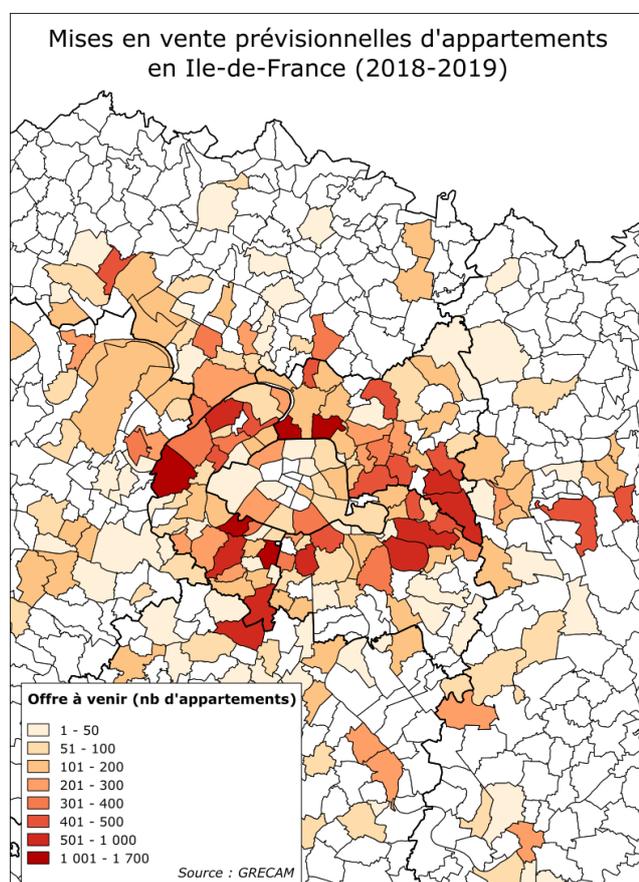
Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

- **A l'offre plus importante que la demande** : des stocks actuellement élevés (déjà plus de 14 mois de délai d'écoulement pour certaines communes), sur des micro-marchés où les prix ont augmenté rapidement depuis 2016.
- **A la politique urbaine de certaines villes** : la part élevée des grandes surfaces (4 et 5 pièces) imposées par certaines municipalités, alors que le marché francilien est principalement porté par une demande de surfaces moyennes (2 et 3 pièces).
- **A des critères géographiques** : de par l'offre plus importante en 2018, les investisseurs risquent de délaisser les appartements neufs les plus éloignés des dessertes ferrées (programmes distants de plus d'un kilomètre d'une gare RER/SNCF/métro).
- **La pression de l'offre individuelle** sur le marché des grandes surfaces, dans les communes où le parc de maisons individuelles dépasse les 25%.

« Le profil des acquéreurs devrait aussi être impacté, car au-delà de 6 000 €/m² parking inclus (PI), les opérations neuves captent essentiellement une clientèle en résidence principale. À ce niveau de prix, la part des investisseurs est réduite, du fait du plafond du dispositif Pinel limité à 300 000 € PI », explique Hugues Kirichian, Président du Grecam.



Source : GRECAM

Les reports du Grand Paris Express, un impact sur les prix ?

« Pour replacer le projet du Grand Paris Express sur des bases solides, le gouvernement fait actuellement le point sur les défis techniques et financiers. Le calendrier de réalisation du projet doit être révisé, ce qui entraînera sans doute des retards sur l'ouverture des lignes. Ces multiples reports n'auront pas ou peu d'impact sur les prix car les accédants à la propriété ont déjà anticipé ces aléas », conclut Philippe Jarlot, Président des Promoteurs du Grand Paris.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos de LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS est une association qui regroupe 6 promoteurs immobiliers. PME indépendantes et franciliennes, elles sont spécialistes de la Région Ile-de-France. Ce regroupement leur permet de constituer une offre immobilière multiproduits (logements, résidences services, tertiaire...) et pluridisciplinaire afin d'apporter, si nécessaire, une réponse globale à tout projet d'aménagement.

Avec des Directions Générales impliquées dans chaque projet, elles partagent un engagement commun fort au service des franciliens, de leur habitat et de leur environnement.

Ces sociétés sont Bécarré Elysées, Bricqueville, Cibex, MDH Promotion, Paris Ouest Promotion et Pierre Etoile. Leurs programmes en cours sont consultables sur le site www.lespromoteursdugrandparis.com

À propos du GRECAM

Créé en 1978 par Hugues KIRICHIAN et Claude OGIER, le GRECAM est une société d'études et de conseil spécialisée dans les études de marché sur l'immobilier. Elle associe une large expertise des pratiques opérationnelles du secteur à une connaissance approfondie des marchés et de leurs acteurs, en se fondant, notamment, sur ses propres bases de données.

En effet, le GRECAM a développé, et actualise depuis 40 ans, un système d'informations professionnelles, constamment enrichi, qui est devenu un outil de travail unique sur le marché immobilier français. Ses bases de données font référence, tant pour le logement que pour l'immobilier d'entreprise, auprès des promoteurs, investisseurs, asset-managers, aménageurs et responsables publics. www.grecam.com