

OrpiDes femmes et des hommes
pour votre bien**Bilan 2018****ORPI POINTE DU DOIGT
LES DISPARITÉS
GRANDISSANTES
SUR LE TERRITOIRE
IMMOBILIER FRANÇAIS**

Après une année 2017 exceptionnelle, 2018 sous bien des aspects est également une année record. Pourtant, dans le détail, cette année montre plus de fragilités et surtout un marché immobilier à deux vitesses. Le secteur a été remué par la loi ELAN et avait de fortes attentes quant au choc de l'offre annoncé. Au cœur des projets des Français, l'immobilier est un thermomètre de la vie économique et sociale qu'Orpi s'applique à écouter, analyser et décrypter.

En 2018, le marché immobilier se porte toujours aussi bien et se stabilise

Avec un volume de vente en hausse de 3,6% par rapport à l'année passée, Orpi clôture l'année 2018 en beauté. Un dynamisme des ventes qui était prévisible comme une hausse des prix modérée en 2018. Le prix moyen au mètre carré affiche une hausse de 0,9% seulement et le prix de vente moyen une augmentation de 1,40%. Les projections se concrétisent donc : « L'année 2018 est extraordinaire pour le marché immobilier, au même titre que l'année 2017. Le secteur est toujours aussi dynamique et devrait se stabiliser l'année prochaine » rappelle Christine Fumagalli.

Un dynamisme qui se ressent dans les délais de vente, encore un peu plus courts (75 jours vs 76 en 2017), qui témoignent également d'un marché encore sous tension. Cependant, cela n'empêche pas la croissance du secteur, également dopée par les faibles taux immobiliers. Toujours très bas, ces derniers continuent d'encourager les particuliers à investir dans la pierre, toujours perçue comme une valeur sûre.



**La fracture
immobilière
entre zone tendue
et zone non-tendue
s'élargit en 2018**

Ventes au national 2018 vs 2017

+3,6%volume des ventes
à périmètre constant**75 jours**de délais de vente en 2018
(-1 vs 2017)**+0,9%**

prix moyen au mètre carré

+1,4%

prix moyen de vente

“ L'année 2018 est extraordinaire pour le marché immobilier, au même titre que l'année 2017. Le secteur est toujours aussi dynamique et devrait se stabiliser l'année prochaine ”

Christine Fumagalli,
Présidente du réseau Orpi**La loi Elan, un débat au cœur de l'année 2018**

Si la loi Elan facilite la construction de logements neufs, protège les ménages les plus fragiles et simplifie l'accès au logement grâce au bail mobilité, elle ne s'intéresse pas au parc existant, source de biens disponibles, et laisse l'ancien de côté.

Orpi tient à rappeler que les mesures gouvernementales tendent à agir dans le bon sens mais ne sont pas suffisantes puisqu'elles ne l'ont pas d'effet sur l'offre. Christine Fumagalli estime que « le problème de fond n'est pas réglé : le déséquilibre entre l'offre et la demande en zones tendues s'accroît ».

En 2018, les écarts se creusent entre grandes mégapoles et provinces

Avec ses 1250 agences réparties sur toute la France, Orpi prend le pouls du marché immobilier. Orpi termine l'année 2018 avec un bilan positif et des résultats montrant un marché en bonne santé. Mais il s'agit de moyennes qui cachent de profondes disparités sur l'ensemble du territoire, entre les grandes mégapoles et des territoires plus ruraux.

1/3 des ventes se fait dans 10 départements, l'activité se concentre notamment en Ile-de-France et dans les départements des grandes métropoles comme Lyon. **38,2% du volume des ventes est réalisé en zone tendue** et connaît une hausse de 3,6% du prix du mètre carré, quand les zones non-tendues affichent une légère baisse voire une stabilité du prix du mètre carré à -0,5%. « La fracture immobilière entre zone tendue et zone non-tendue s'élargit en 2018 » constate la Présidente d'Orpi.

Véritable acteur de proximité, Orpi émet un point de vigilance quant aux stocks de biens qui sont en baisse dans les zones tendues. Le nombre de biens mis sur le marché est insuffisant compte tenu de la forte demande. Une fracture qui pourrait donc avoir de plus fortes répercussions sur le marché si les acteurs du secteur n'y prêtent pas attention.

Ventes, par ville**+3,6%**

des prix du mètre carré en zone tendue

-0,5%

des prix du mètre carré en zone non-tendue

VILLE	VOLUME DE VENTES VS 2017	PRIX MOYEN DU M ² VS 2017
Paris	-0,6%	+ 5,8 %
Nice	+ 1,5 %	+ 1,3 %
Strasbourg	+ 6 %	+ 7 %
Bordeaux	+ 10 %	+ 9,5 %
Lyon	+ 11 %	+ 7,5 %
Lille	+ 15 %	- 2,7 %
Marseille	+ 18 %	- 1,2 %
Toulouse	+ 21 %	- 1,5 %

Location, par ville**31,7%**

des ventes sont réalisées dans 10 départements

-3,9%

Volume de stock de location (VS 2017)

VILLE	L'ÉVOLUTION DU PRIX DU LOYER MOYEN	LOYER MOYEN
Marseille	- 2 %	600 €
Toulouse	- 0,7 %	573 €
Nice	- 0,6 %	641 €
Bordeaux	+ 2 %	597 €
Lille	+ 2 %	521 €
Lyon	+ 3,7 %	686 €
Strasbourg	+ 5 %	600 €
Paris	7 %	1123 €

Perspectives d'avenir pour 2019

Le marché immobilier devrait se stabiliser et ralentir tranquillement la cadence en 2019. Cependant, de nombreux facteurs extérieurs tels que les événements sociaux, comme le mouvement des gilets jaunes, les catastrophes naturelles, comme les inondations qui ont fortement endommagé l'Aude cette année (-13,3% de volume de vente), ou encore les annonces gouvernementales, comme le prélèvement à la source, vont conduire les ménages à repenser leur pouvoir d'achat. Adossant à ces éléments, la possible remontée des taux immobiliers, il devient de plus en plus difficile de faire des prévisions.

« Le marché immobilier est protéiforme, et il reste 4 millions de Français qui sont mal logés et qui souffrent de la précarité énergétique. Les défis pour 2019 ne sont pas des moindres et ils doivent être collectifs » conclut Christine Fumagalli, Présidente de la coopérative.



“ Le marché immobilier est protéiforme, et il reste 4 millions de Français qui sont mal logés et qui souffrent de la précarité énergétique. Les défis pour 2019 ne sont pas des moindres et ils doivent être collectifs. ”

Christine Fumagalli,
Présidente du réseau Orpi

[twittez cette info](#)

À propos de Orpi

Avec plus de 1250 points de vente et près de 7 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 900 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. En décembre 2015, ORPI s'associe avec 25 acteurs majeurs de la profession pour créer le site Bien'ici.

orpi.com

CONTACTS MÉDIAS
MONET+ASSOCIÉS

T : 01 45 63 12 43

Alexandra Grange : ag@monet-rp.com - 06 03 94 62 47
Julie Adam : julie@monet-rp.com - 07 86 82 60 61