



Où en est l'immobilier neuf ?

Zoom : Les intentions d'achat sont toujours bien marquées, mais la concrétisation n'est pas toujours au rendez-vous

Le marché immobilier confirme sa bonne santé en ce deuxième trimestre 2018.

Qu'il s'agisse de l'ancien ou du neuf, les acquéreurs se montrent actifs et prêts à investir. Dans son dernier Observatoire du moral immobilier, LogicImmo met en lumière certaines des grandes tendances observées. On constate ainsi que « près d'un acquéreur sur quatre projette d'acheter un bien immobilier dans le neuf, ce qui représente trois points de plus qu'en 2017 et même dix points de plus qu'en 2016. »

Cependant, si les intentions sont là, les chiffres de mises en vente montrent une certaine frilosité. La différence est particulièrement marquée entre deux segments d'investisseurs, comme le rappelle l'étude : les ventes dans les centres urbains régionaux restent soutenues, voire en progression, malgré une tendance des prix à la hausse.

À l'inverse, le marché de primo-accession dans les agglomérations régionales voit ses rythmes de vente baisser, puisque plus sensible aux hausses de prix et à l'offre de produit/concurrence en hausse par rapport à l'année précédente.

Quels profils ?

L'Observatoire souligne que ces variations sont également dues au profil des acquéreurs.

Ainsi, ceux qui choisissent de faire construire leur maison se situent dans une catégorie socio-professionnelle souvent plus modeste (55% de CSP-), sont plus jeunes (-35 ans à 55%) et déjà secundo-accédants. Concernant les acquéreurs de logement dans un programme neuf, on retrouve principalement des couples, ou des personnes seules (55%), généralement plus aisés, mais primo-accédants (66%).

De façon générale, les acheteurs dans

le neuf, en particulier dans la construction, sont plus « fragiles et davantage soumis aux aléas de la conjoncture du marché et du contexte économique ».

Ce qui contraste évidemment avec les acquéreurs dans l'ancien : majoritairement des familles (58%) avec un certain degré de maturité dans leur parcours d'acquisition et relativement plus aisés (59% de CSP+). Enfin, dernier élément d'analyse : l'impact du remaniement du PTZ et de l'APL accession.

L'Observatoire relève que ces deux points ont d'ores et déjà une influence sur l'état d'esprit des futurs acquéreurs : plus d'un quart de ceux qui ont un projet de construction et plus d'un tiers de ceux qui se lancent dans l'achat d'un logement de programme neuf sont impactés à l'heure actuelle.

MÉLISSA MARI / SOPRESS ■

