



14 janvier 2021

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire des observatoires immobiliers

*Bilan des chiffres du marché de l'immobilier en 2020,
publiés par les professionnels*

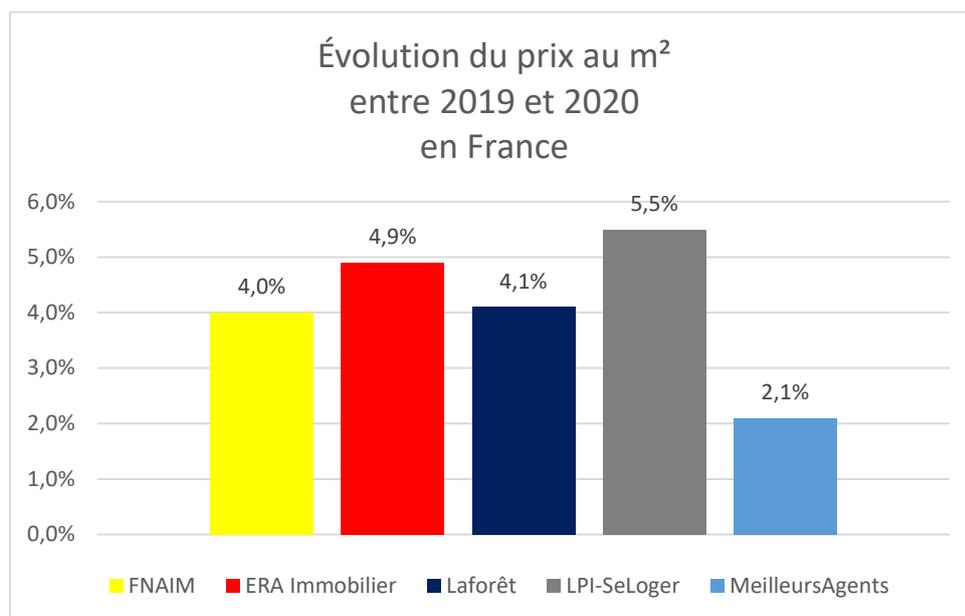
Pour la 10^{ème} fois, l'agence Galivel & Associés a pris l'initiative de réaliser un observatoire des observatoires immobiliers. Pour cela, elle a rassemblé les chiffres publiés par la FNAIM, LPI-SeLoger, MeilleursAgents, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21 et Laforêt. Nombre de ventes, prix au plan national, évolutions des prix au m², sont autant d'informations regroupées et analysées pour établir cet observatoire permettant le suivi des marchés immobiliers français. Ce bilan de l'année 2020 qui aura été très particulière, avec la crise sanitaire, permet de voir l'évolution du marché immobilier durant cette période et dessine les tendances du marché à venir.

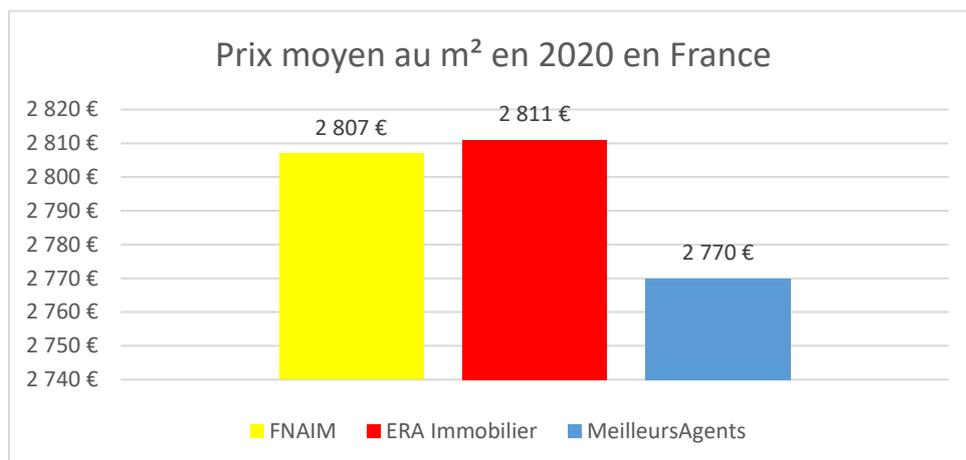
Il en va des statistiques immobilières comme des enquêtes d'opinion : ce sont des échantillons, à partir desquels sont élaborées des extrapolations. Il faut bien s'en contenter, puisqu'il n'existe pas de recensement exhaustif et en temps réel de l'ensemble des transactions sur le territoire.

Certes, en première lecture, la parution régulière de ces enquêtes parcellaires peut donner une impression disparate. Et pour cause : elles reposent à chaque fois sur des biens différents ! Il n'empêche, leur synthèse est intéressante, car elle fait apparaître une tendance. La photographie qui en ressort traduit d'assez près la réalité. Mais encore faut-il s'astreindre à rassembler les données dispersées.

NB : Les chiffres des Notaires du Grand Paris correspondent à la période octobre 2019 à octobre 2020.

1. Évolution du prix au m² sur un an en France et prix moyen au m² en 2020 en France

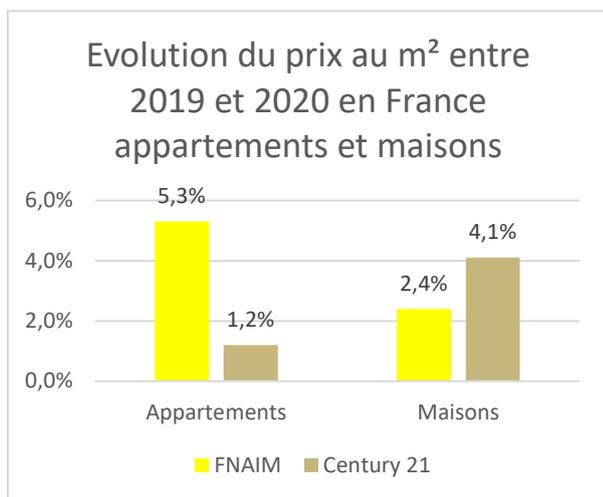




Commentaires : Chez tous, on peut observer une hausse du prix de vente au m² en France comprise entre 2,1 % et 5,5 %. Contrairement à ce que beaucoup d'acheteurs attendaient, les prix n'ont pas baissé en 2020, et ce, malgré la crise économique liée à la Covid-19. Le prix moyen au m² en 2020 oscille entre 2 770 € et 2 811 €.

Des hausses de prix qui ont entraîné, selon la FNAIM, une baisse de la surface achetable, dans la plupart des grandes villes. A Lyon, Marseille, Strasbourg, Lille, Dijon, Paris, Toulouse, Rouen, Nantes, Orléans et Rennes, la surface achetable a baissé d'environ 0,2 m² à 3,6 m². En revanche, à Rouen (+ 2,2 m²) et à Bordeaux (+ 0,5 m²) la surface achetable a augmenté. Un mécanisme logique, car les prix de vente au m² ont baissé à Rouen (- 2,6 %) et sont restés stables à Bordeaux (+ 0,2 %), alors que le taux de crédit moyen a été légèrement plus bas en 2020.

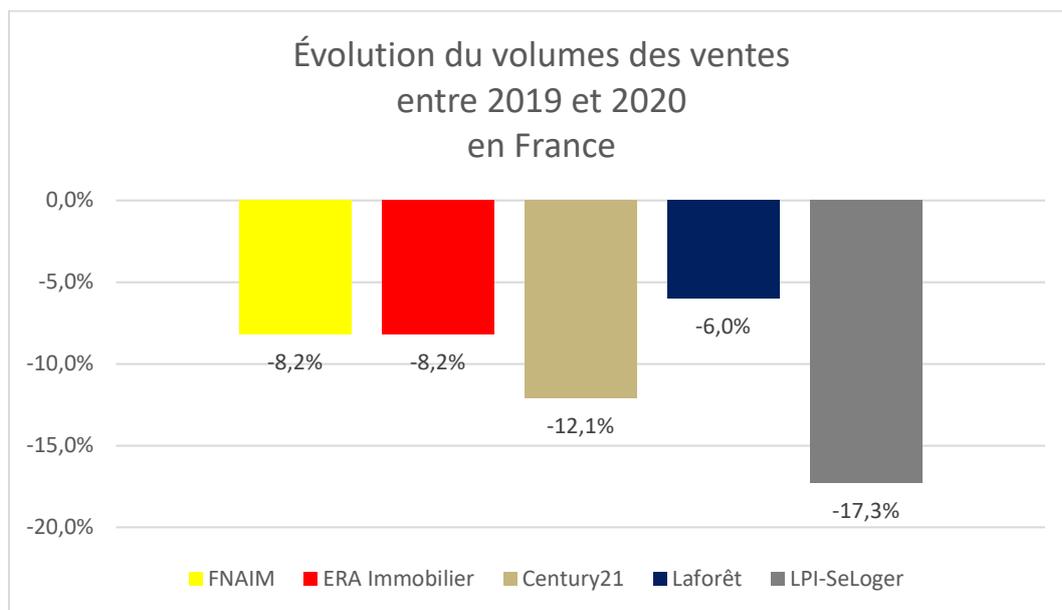
Du côté du réseau ERA Immobilier, la hausse des prix au m² a eu une incidence directe sur le montant moyen des transactions. Au niveau national, il est passé de 222 068 € en 2019 à 232 505 € en 2020, soit une hausse de 4,7%.



Deux acteurs immobiliers pour deux résultats différents. Pour la FNAIM, le prix au m² a fortement évolué pour les appartements (+ 5,3 %, soit une moyenne de 3 844 €/m²) ; de façon plus modérée pour les maisons (+ 2,4 %, soit une moyenne de 2 276 €/m²). Du côté de Century 21, c'est le contraire. La plus forte hausse a été observée pour les maisons, avec + 4,1 % (2 193 €/m² en moyenne), contre une hausse de 1,2 % (3 682 €/m² en moyenne).



2. Évolution du volume des ventes sur un an en France

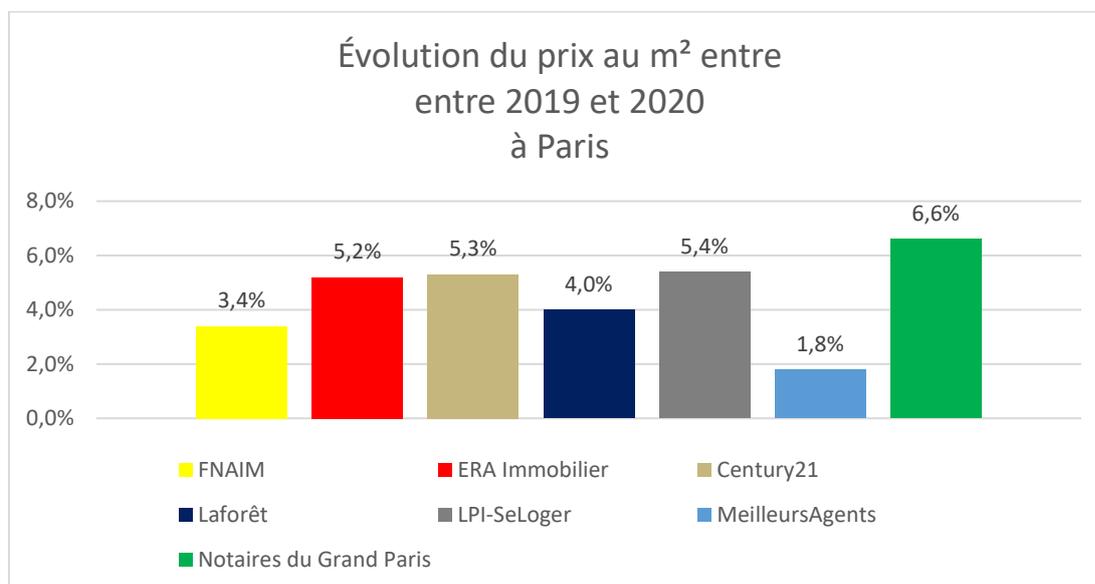


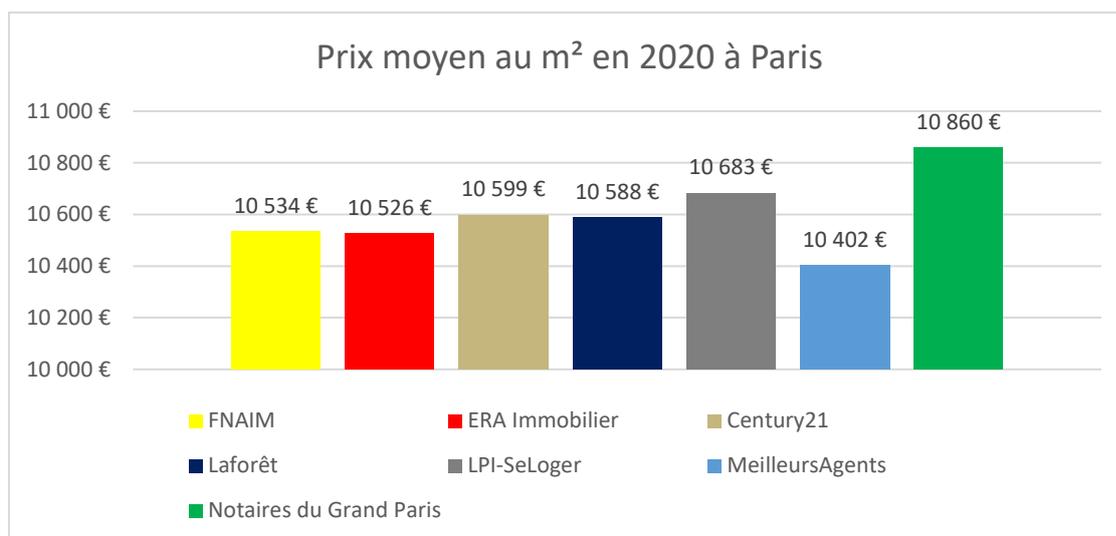
Commentaires : Les réseaux d'agences immobilières s'accordent sur une baisse du volume des ventes dans le parc existant en France en 2020 comprise entre -6% et -17,3%.

Après deux années exceptionnelles pour le marché immobilier, 2020 aura été fortement perturbée par la crise sanitaire ! La barre du million de transactions ne sera sûrement pas dépassée et la FNAIM estime que le nombre de ventes dans l'ancien sera de 980 000, soit une baisse d'environ -8% par rapport à l'année 2019.

Chez tous les réseaux, un phénomène de rattrapage à la suite du 1^{er} déconfinement a permis de limiter la casse, alors que le marché immobilier avait été stoppé pendant près de 2 mois.

3. Évolution du prix au m² sur un an à Paris et prix moyen au m² en 2020 à Paris





Commentaires : Les prix au m² à Paris continuent leur progression, avec une augmentation comprise entre 1,8 % et 6,6 % selon les organismes, pour atteindre un prix moyen au m² compris entre 10 402 €/m² et 10 860 €/m². Concernant le prix moyen des transactions dans la capitale en 2020, il est de 536 826 € chez ERA Immobilier pour un délai de vente moyen de 65 jours.

Selon Century 21, ces niveaux de prix excluent du marché les ménages les moins fortunés ; la part des employés-ouvriers s'écroulant (- 16,3 %). Ces acheteurs se voient contraints de s'éloigner de la capitale.

Conclusion

Selon la FNAIM, en 2020, le marché du logement s'est montré assez résilient avec un volume de transactions en baisse (mais très proche du million de ventes), et des prix qui résistent, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt. « *On observe un léger rééquilibrage territorial, avec un marché moins dynamique dans les villes les plus chères. Quelques incertitudes planent sur 2021 durant laquelle l'évolution du marché de l'emploi et le redémarrage progressif attendu de l'économie seront à scruter de près* », explique Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM.

Du côté de ERA Immobilier, « *L'année 2020 aura montré que le besoin immobilier est toujours fort et que la pierre reste un placement sûr. D'un côté, les acquéreurs achètent par sécurité, et de l'autre, les vendeurs vendent par nécessité. Par ailleurs, on remarque une évolution des attentes en matière de logement avec un regain d'intérêt pour les résidences secondaires, ce qui risque d'entraîner une hausse de prix dans les villes en périphérie* », souligne Eric Allouche, Directeur exécutif du réseau ERA Immobilier

Même son de cloche chez Century 21 : « *L'immobilier résiste, envers et contre tout. Les Français s'ajustent, s'adaptent et rebondissent, profitant des taux bas pour concrétiser leur rêve : la pierre, symbole de stabilité, de sécurité et de valeur refuge* », s'exprime Laurent Vimont, Président de Century 21.



Autre bonne nouvelle pour le marché immobilier, le relâchement des critères 2021 du Haut Conseil en Stabilité Financière (HCSF / qui définit les critères d'octroi des crédits comme le taux d'endettement passant, en 2021, à 35 % plutôt que 33 %, par exemple) qui permettront de revoir à la baisse le nombre de dossiers refusés. Cependant, il reste une part des primo-accédants, tels que les jeunes actifs sans épargne, qui continuent de subir ces mesures, en plus de la crise économique liée à la Covid-19. « *Le contexte actuel stoppe les ambitions immobilières de cette catégorie d'emprunteurs, qui se retrouvent sans solution pour accéder à la propriété* », commente Philippe Taboret, Directeur général adjoint de Cafpi, pour qui la hausse du nombre de dossiers pouvant déroger aux critères HCSF (20 % contre 15 % précédemment) pourrait toutefois permettre le retour de certains de ces emprunteurs.

Difficile de dire comment évoluera le marché en 2021. Quand certains s'attendent à la poursuite de la hausse des prix, d'autres optent pour une stabilisation, voire une baisse. Une gestion de la crise sanitaire - de la politique vaccinale à la relance économique, en passant par de potentiels nouveaux confinements - sera nécessaire pour poursuivre la dynamique du marché du logement en France.

« *Pour 2021, l'offre restera nettement insuffisante et le logement sera, plus que jamais, au coeur des préoccupations et des envies de nos concitoyens. Reste l'incertitude liée à l'efficacité des mesures de soutien mises en place par l'État et à l'impact du plan de relance qu'il est à ce jour difficile d'évaluer. Trop d'inconnues subsistent donc pour déterminer avec certitude l'évolution du marché immobilier. Ce qui est sûr, en revanche, c'est que le premier trimestre sera décisif* », ajoute Yann Jéhanno, Président du réseau Laforêt.

À propos de Galivel & Associés

Créée en 1992, Galivel & Associés est une agence de relations presse immobilier, relations publics et médias sociaux, exerçant dans les domaines de la construction, de la promotion, de la finance et du patrimoine.

Retrouvez en ligne toutes les informations sur [Galivel & Associés](https://www.galivel.com)

Contacts:

Carol Galivel / Gaëtan Heu

Galivel & Associés

Relations médias immobilier – Relations publics

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Tél.: 01 41 05 02 02

galivel@galivel.com