



13 janvier 2020

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire des observatoires immobiliers

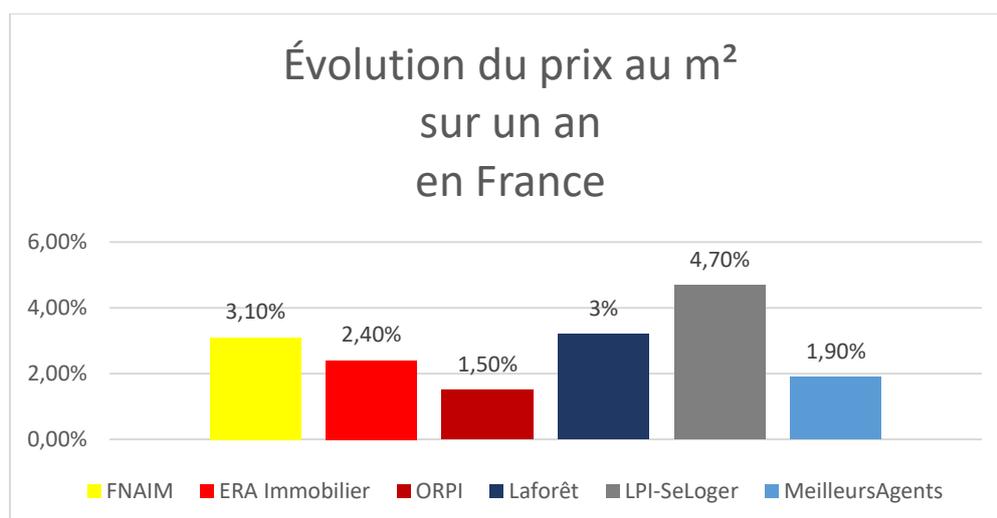
*Les chiffres du marché de l'immobilier existant 2019,
publiés par les professionnels*

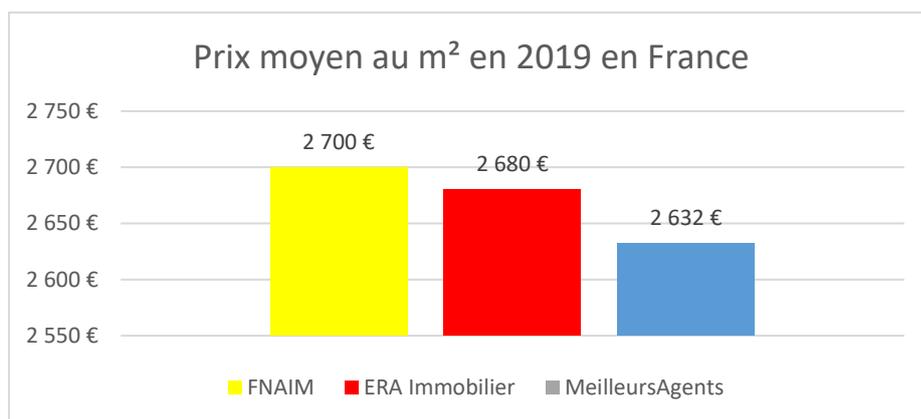
Pour la 8^{ème} fois, l'agence Galivel & Associés a pris l'initiative de réaliser un observatoire des observatoires immobiliers. Pour cela, elle a rassemblé les chiffres publiés par la FNAIM, LPI-SeLoger, MeilleursAgents.com, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21, ORPI et Laforêt. Nombre de 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 2019, permet de voir l'évolution du marché immobilier 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.

1. Évolution du prix au m² sur un an en France et prix moyen au m² en 2019 en France

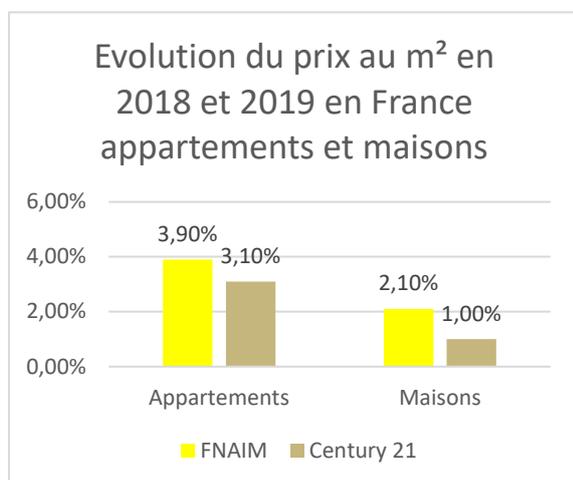




Commentaires : Chez tous, on peut observer une hausse du prix de vente au m² comprise entre +1,50% et 4,70%. Pour la plupart des organisations qui communiquent sur ce sujet, le prix moyen au m² en 2019 en France oscille autour des 2 600 €/m².

Cette hausse des prix au m² a eu une incidence sur le montant moyen des transactions, avec par exemple une augmentation de 2,8% en France du montant moyen des transactions pour le réseau ERA Immobilier (222 068 € en 2019 contre 216 779 € en 2018).

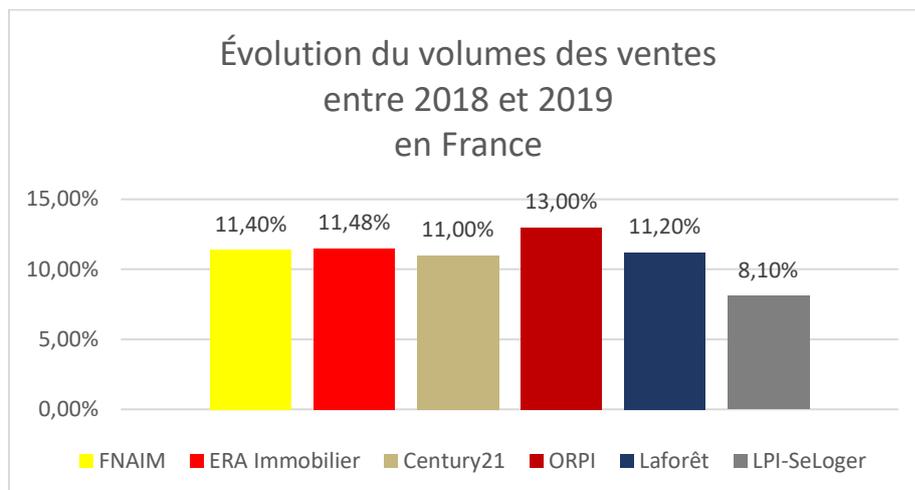
Pour Cafpi, leader du marché des courtiers en crédits en France, les taux de crédits de plus en plus faibles tout au long de l'année, associés à des durées d'emprunts plus longues, ont permis à la majorité des ménages français d'accéder à la propriété. En revanche, selon la FNAIM, toutes les villes n'ont pas profité de ces taux avantageux de la même manière. Alors qu'à Bordeaux, Lille ou Marseille le pouvoir d'achat s'est amélioré entre 2018 et 2019 (respectivement +0,3 m² ; +0,6 m² et +0,6m²), à Paris, Lyon ou Nantes, la surface achetable a diminué (respectivement -2,1 m² ; -2,1m² et -2,9 m²).



Comme le démontre la FNAIM et Century 21 dans leurs études, l'augmentation des prix au m² est différente selon le type de bien. Au niveau national, si pour l'achat d'une maison, les prix au m² ont subi une hausse de +2,1% pour atteindre 2 222 €/m² pour la FNAIM et +1% pour atteindre 2 106 €/m² pour Century 21, les appartements ont vu, quant à eux leur prix au m² augmenter de +3,9% pour atteindre 3 650 €/m² (+3,1% pour atteindre 3 639 €/m² pour Century 21).



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

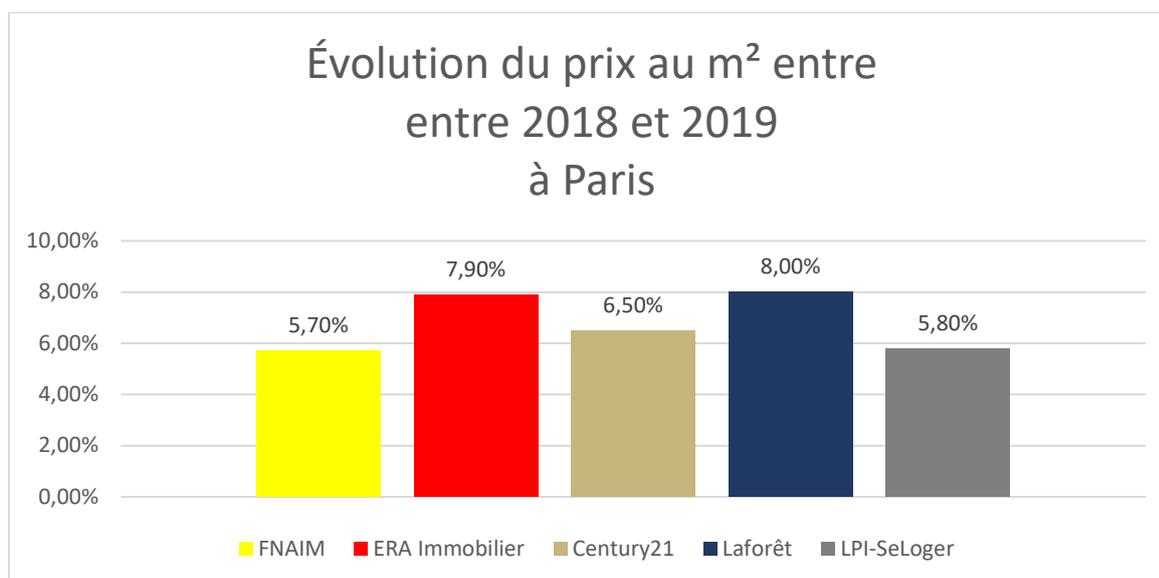


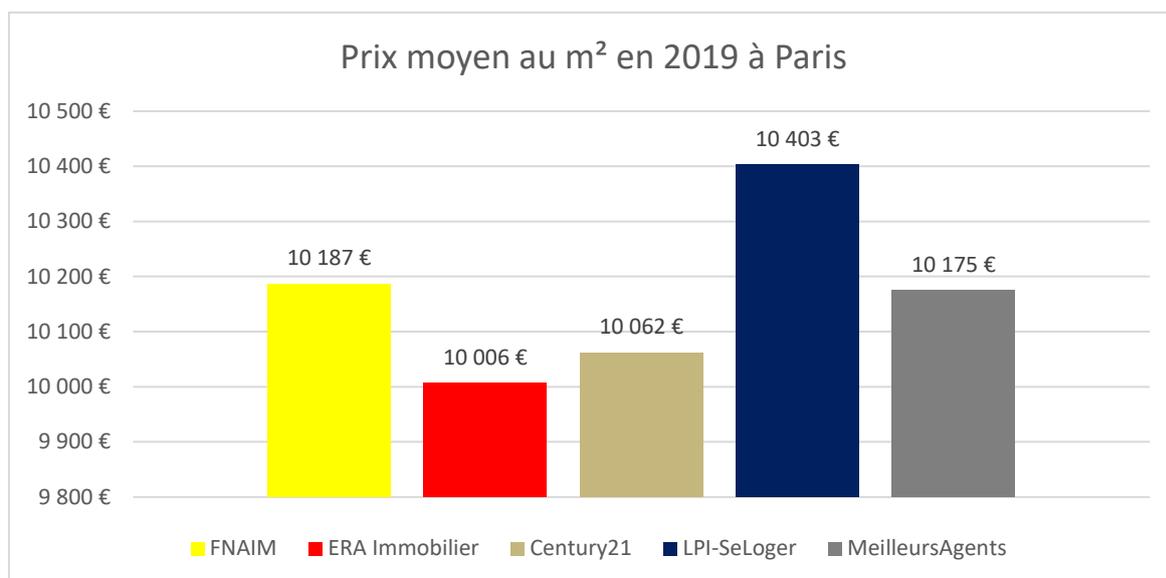
Commentaires : Les réseaux d'agences immobilières s'accordent sur l'augmentation du volume des ventes dans le parc existant en France en 2019 comprise entre 8,10% et 13%.

Après deux années exceptionnelles pour le marché immobilier, 2019 aura fait encore mieux ! La barre du million de transactions a été dépassée et la FNAIM estime que le nombre de ventes dans l'ancien à 1 075 000 (contre 694 000 en 2015), soit en 5 ans +55% au niveau du volume de transactions annuelles.

Pour le réseau ERA Immobilier, alors qu'à l'image de 2018 et 2017 le marché devait se stabiliser, 2019 a été exceptionnelle malgré la hausse continue des prix, compensée en grande partie par des conditions d'emprunts favorables.

3. Évolution du prix au m² sur un an à Paris et prix moyen au m² en 2019 à Paris





Commentaires : Les prix au m² à Paris continuent leur progression, avec une augmentation comprise entre 5,70% et 8% selon les organismes, pour atteindre un prix moyen au m² compris entre 10 006 €/m² et 10 403 €/m². De son côté, Century 21 a également observé une hausse de 5,8% du montant moyen des transactions à Paris entre 2018 et 2019, pour atteindre un prix moyen de transaction de 487 749 €.

Pour 2020, la question se pose concernant le risque d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, avec une demande toujours forte et un risque de tarissement de l'offre. Il y a en effet un risque de pénurie de biens dans les villes dynamiques, où il devient compliqué d'acheter, explique la FNAIM. Conséquence directe, les employés et ouvriers doivent se diriger vers la banlieue parisienne et s'éloigner de la Capitale. Avec la concrétisation du Brexit prévue le 31 janvier, les prix dans la capitale devraient de nouveau observer une forte hausse, avec le retour de nombreux Français installés à Londres, dopant la valeur des biens de Paris.

Conclusion

En 2019 les taux extrêmement bas et le rallongement des durées ont permis à la majorité des acheteurs de poursuivre leurs projets immobiliers. En témoignent les délais de ventes qui restent courts, que ce soit en France (pour ERA Immobilier en moyenne les délais de ventes étaient de 89 jours en 2019 contre 90 jours en 2018), et encore plus à Paris où les biens se vendent très rapidement (61 jours en moyenne pour Century 21).

Alors que le marché immobilier ne cesse de progresser depuis 2014, la raréfaction des biens, notamment dans les grandes agglomérations, entraîne un déséquilibre entre l'offre et la demande et une forte hausse des prix. De plus, les préconisations du Haut Conseil de Stabilité Financière devraient ralentir le nombre de transactions en 2020, avec des conditions d'emprunts offrant moins de libertés.

Dans ce contexte, le risque de créer un marché d'exclusion, dans lequel seuls les ménages les plus aisés pourront acheter, et ce d'autant plus dans les grandes agglomérations, est à envisager. Les taux d'intérêt, la confiance des ménages, la relance de la construction de logements, ainsi que les décisions politiques de disparition ou de maintien des aides au logement, défiscalisant ou pas, capables de nuire au dynamisme du marché ou au contraire de le maintenir sont les principaux critères à observer pour 2020.



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](#)

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