



15 juillet 2020

*Une exclusivité Galivel & Associés*

L'observatoire des observatoires immobiliers

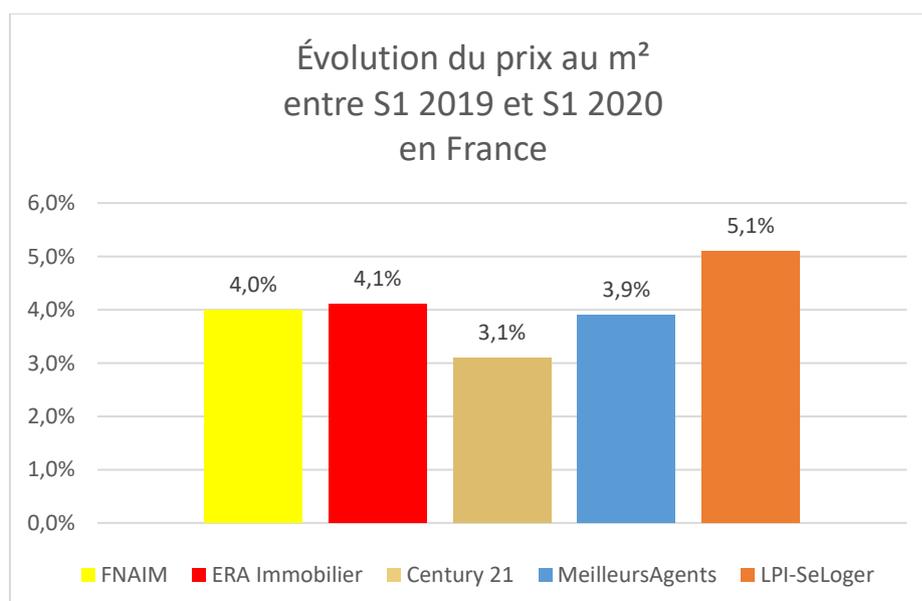
Les chiffres du marché de l'immobilier existant au 1^{er} semestre 2020, publiés par les professionnels

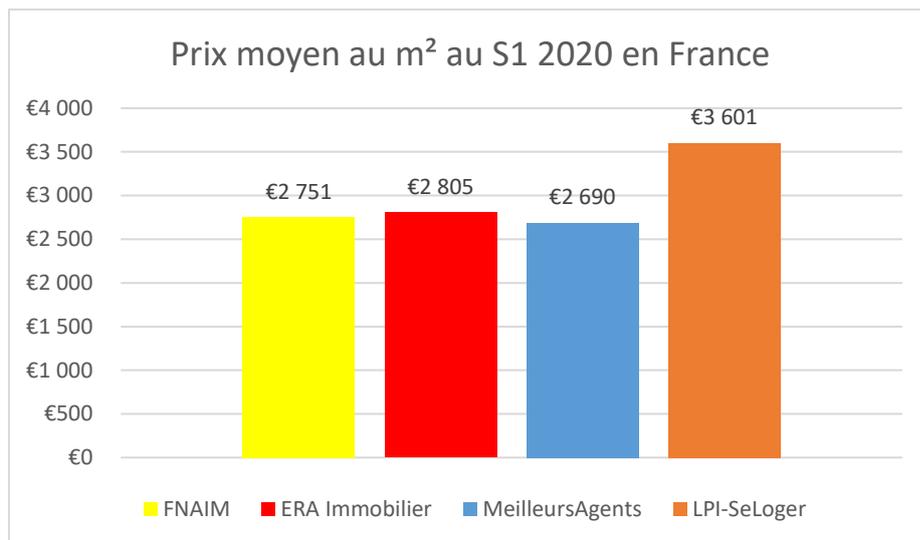
Pour la 9^{ème} fois, l'agence Galivel & Associés a pris l'initiative de réaliser un observatoire des observatoires immobiliers. Pour cela, elle a rassemblé les chiffres publiés par la FNAIM, LPI-SeLoger, MeilleursAgents, les réseaux d'agences ERA Immobilier, Century 21 et Laforêt. Prix au plan national et local, 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 à mi-année, 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 au 1^{er} semestre 2020 en France

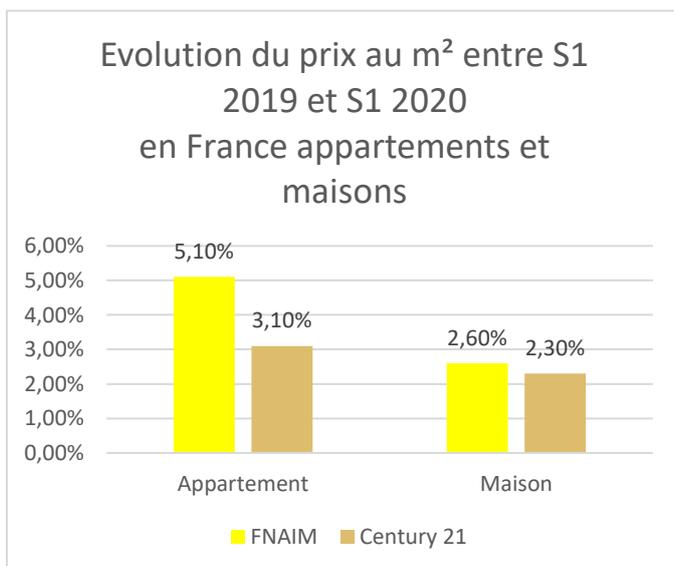




Commentaires : Malgré la crise sanitaire liée au COVID-19 et le confinement, on peut observer chez l'ensemble des professionnels, une hausse du prix de vente au m² (entre 3,1% et 5,1%). Pour la plupart des organisations, le prix moyen au m² au 1^{er} semestre en France oscille autour des 2 700 €/m² (excepté pour LPI-SeLoger pour qui le prix moyen au m² atteint 3 601 €).

Chez Century le prix moyen des transactions en France atteint 214 123 € pour les appartements et 241 505 € pour les maisons.

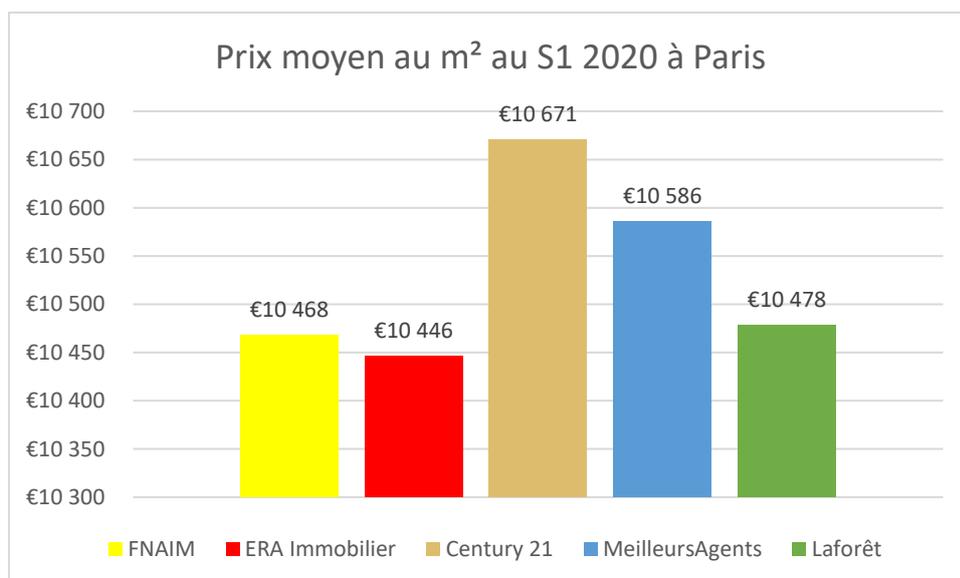
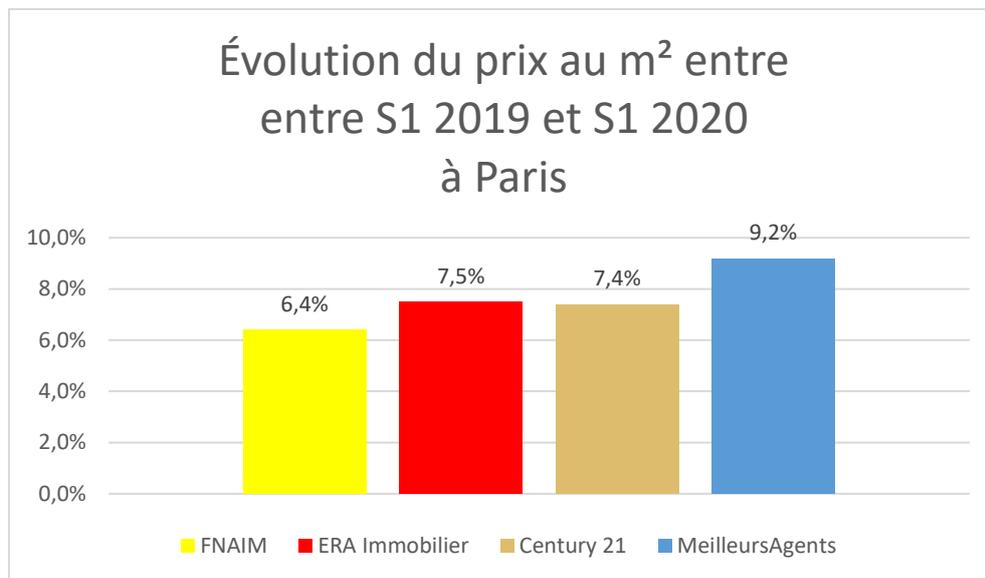
Pour Cafpi, leader du marché des courtiers en crédits en France, « *Le niveau des taux étant similaire à celui de juin 2019, il est aisé de voir où les prix ont augmenté ou diminué, en étudiant l'évolution du pouvoir d'achat immobilier* ». Par exemple, pour un emprunt de 1000 € / mois sur 20 ans, le pouvoir d'achat immobilier est en hausse sur un an, à Bordeaux (+2,8 m²) pour une surface finançable de 50,91 m², ou à Nice (+1,97 m²) pour 53,55 m² et stable à Reims (-0,3 m²) pour 105,09 m². A l'inverse, dans de nombreuses villes où le marché est tendu, la hausse des prix continue et le pouvoir d'achat immobilier diminue : Lille (resp. -9 m² et 67,80 m²) ; Marseille (resp. -8m² et 75,72 m²) ; Lyon (resp. -4,47 m² et 44,31 m²) ou Paris (resp. -1,33 m² et 20,58 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 +2,6% pour atteindre 2 246 €/m² pour la FNAIM et +2,3% pour atteindre 2 160 €/m² pour Century 21, les appartements ont vu, quant à eux leur prix au m² largement augmenter de +5,1% pour atteindre 3 729 €/m² chez la FNAIM et de +3,1% pour atteindre 3 638 €/m² pour Century 21.



2. Évolution du prix au m² sur un an à Paris et prix moyen au m² au 1^{er} semestre 2020 à Paris



Commentaires : Signe que le marché immobilier parisien reste dynamique, les prix au m² continuent leur progression, avec une augmentation comprise entre 6,4% et 9,2% selon les organismes, pour atteindre un prix moyen au m² compris entre 10 446 €/m² et 10 671 €/m² (pour un montant moyen d'acquisition de 547 022 € chez Century 21).

Du côté de la superficie moyenne des biens achetés, elle se situe autour de 50 m² à Paris, avec 50,58m² pour ERA Immobilier et 53 m² pour Century 21, qui observe une hausse de 10 m² en moyenne pour les logements acquis après le confinement.

**Conclusion**

Pour 2020, la FNAIM prévoit une forte baisse des volumes de vente, passant de deux années records où le seuil du million avait été franchi en 2019 à environ 750 000 à 800 000 en 2020. Si les organisations constatent une reprise de leur activité, l'état d'esprit attentiste des acheteurs ne permet pas de savoir si le rebond de l'activité va se transformer en reprise durable.

Du côté de Cafpi, on explique que sans mesures correctives, nous pourrions rapidement déchanter après ces bons résultats de reprise à cause d'une forte baisse de la demande et une raréfaction de l'offre. « *Il faut absolument prendre des mesures correctives dès à présent afin de libérer l'accès au crédit et préparer un plan de relance, sans quoi la rentrée de septembre risquerait d'être difficile à vivre pour l'ensemble des acteurs du marché immobilier, de l'acheteur, au vendeur en passant par les professionnels du secteur et avoir de lourdes conséquences sur le marché de l'emploi et la santé économique du pays* ».

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