LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'ANCIEN

JUILLET 2020

QUE S’EST-IL PASSÉ AU 1ER SEMESTRE 2020?

Éditorial p. 05
« ON / OFF / ON : après avoir été mis en pause forcée, le marché immobilier redémarre sur les chapeaux de roue »

Tableaux synthétiques et graphiques p. 12

France p. 16

Paris p. 18

Ile-de-France (hors Paris) p. 20

Cartes de France des montants de vente moyens et prix moyens au m² par région p. 24

Fiche de présentation du Réseau CENTURY 21 p. 26

Éditorial

ON / OFF / ON : après avoir été mis en pause forcée, le marché immobilier redémarre sur les chapeaux de roue

2019 fut exceptionnel en termes d'activité (1 076 000 transactions réalisées : du jamais vu en France), et en début d'année 2020, le marché immobilier de l'ancien continuait sur cette lancée.

Le nombre de ventes était en hausse de 6,8% pour les appartements et de 7,6% pour les maisons (comparé à la même période en 2019) selon le Réseau CENTURY 21, société du groupe Nexity. Les prix au m² augmentaient légèrement avec respectivement +1,3% et +3,5% sur ces segments. Les achats destinés à l'acquisition d'une résidence principale reculaient (63,9% contre 68,2% à la même époque en 2019), tandis que les investissements locatifs poursuivaient leur progression pour représenter 30,3% des transactions (14,8% de plus qu'un an auparavant) atteignant ainsi un nouveau record. Les taux d'intérêt tangentaient les niveaux les plus bas, la demande était soutenue. Tout allait bien donc. Très bien même.

Le 17 mars, le confinement mit le marché en pause forcée.

Les agences du Réseau CENTURY 21, comme la majorité des agences immobilières en France, fermèrent leurs portes au public et cessèrent toute activité commerciale, à l'exception de quelques transactions qui aboutirent (les offres entre acquéreurs et vendeurs ayant déjà été acceptées avant le confinement). Le marché immobilier se mit en mode « off » durant huit semaines jusqu'à la levée du confinement le 11 mai dernier.

Depuis, qu'en est-il ?

« **Il était prévisible que les prix ne baisseraient pas. Ils augmentent même !** »

En France

Le trafic du site Internet century21.fr, après avoir chuté de 50% durant le confinement, a enregistré un record d'audience au mois de mai (+10% par rapport à l'an passé) avec plus de 3,1 millions de visiteurs.

Même si le nombre de ventes est en retrait de 27,6% par rapport à l'an dernier (sur un semestre amputé de 8 semaines), **la demande est particulièrement forte**. Elle cumule celle des ménages qui avaient entamé leur démarche avant le confinement et celle des candidats acquéreurs pour lesquels cette période inédite a provoqué l'envie d'acheter.

Dans ce contexte où l'offre est toujours largement inférieure à la demande, **il était prévisible que les prix ne baisseraient pas. Ils augmentent même** entre le 1er semestre 2019 et le 1er semestre 2020 de **+2,3% pour les maisons et de +3,1% pour les appartements** pour atteindre en moyenne respectivement 2160€ le m² et 3638€ le m² : **des niveaux historiques.**

Cette hausse s'est répercutée sur le montant moyen d'une transaction. **Un appartement s'acquiert désormais à 214 123€ en moyenne, une maison à 241 505€ : des records également.**

Les acquéreurs étant nombreux, les vendeurs n'ont aucune raison d'accepter une offre trop basse : **les écarts de prix s'en font le reflet et se réduisent** passant de 5,6% au 1er semestre 2019 à 5,1% au 1er semestre 2020 (-9%). En outre, les conditions d'octroi de crédit se durcissant, les acquéreurs sont moins enclins à négocier au risque de voir leur emprunt refusé s'ils en font la demande aux établissements bancaires dans quelques mois.

Est-ce que les logements acquis sont plus grands qu'avant et répondent à ce désir d'espace provoqué par le confinement ? Pas du tout. La superficie moyenne d'une maison était de 115,7 m² avant le confinement, elle est de 115,2 m² depuis, tandis qu'un appartement acheté faisait en moyenne 59,1 m², il en fait 57,8 m² désormais. Le principal obstacle à acquérir plus grand tient sans aucun doute au prix.

Intention n'est pas action.

Les requêtes des internautes souhaitant « acheter une résidence secondaire » progressent de 57%, et la requête « maison de campagne » augmente de 156%.

Pourtant, depuis le 11 mai 2020**, les transactions sont essentiellement destinées à la résidence principale** dont la part remonte à 68,3%, tandis que **les résidences secondaires ne représentent pour le moment que 4,3% des achats** et les acquisitions au titre de placement sont en retrait par rapport à l'avant-confinement (27,3% des transactions).

Les moins de 40 ans représentent près de 50% des acquéreurs depuis la fin du confinement, leur part est en hausse par rapport au 1er trimestre 2020.
Ceux qui s'attribuent la plus grande part des acquisitions sont ceux qui conjuguent donc les trois motivations essentielles : un toit pour la famille, la constitution d'un patrimoine et la recherche d'une sécurité.

« **S'il y a un endroit où le confinement a fortement incité les acquéreurs à acheter un logement plus grand, c'est dans la Capitale** ! »

A Paris

10 m² supplémentaires en moyenne pour les logements acquis après le confinement (en comparaison avec ceux achetés à la même période en 2019). Sur le 1er semestre 2020, la superficie d'un appartement parisien s'établit à 53 m² (un record), peu importe que le **prix moyen au m² ait grimpé aussi** (+7,4% entre le 1er semestre 2019 et le 1er semestre 2020). Il atteint désormais **10 671€, soit son plus haut historique.**

Le montant moyen d'une transaction parisienne s'envole : +17,2% (entre le 1er semestre 2019 et le 1er semestre 2020) pour atteindre 547 022€. Pour financer cette hausse, les Parisiens allongent la durée de leur crédit (21,7 ans en moyenne) et augmentent la quotité de financement par emprunt (68,3%).

La Capitale suit la tendance nationale : ces achats sont essentiellement destinés à l'acquisition de la résidence principale et leur proportion représente 60,3% des transactions (*versus* 55,9% un an auparavant). Ce phénomène s'est amplifié après le confinement : la part des acquisitions au titre de résidence principale a augmenté de 8,2% en comparaison à la même période l'an passé.

En Ile-de-France

« **La hausse des prix s'observe en Ile-de-France également.** »

Le prix moyen au m² d'une maison francilienne augmente de 2,8% entre le 1er semestre 2019 et le 1er semestre 2020 pour se situer à 3137€ le m². **Celui des appartements progresse de 8,8%** pour atteindre 4229€ le m². En Ile-de-France aussi, il s'agit de **niveaux de prix records**. Dans l'ensemble, une maison francilienne s'acquiert désormais pour 346 680€ tandis qu'un appartement s'achète en moyenne à 254 644€.

Les superficies moyennes évoluent peu, les acquéreurs étant sans doute contraints par leur budget de revoir à la baisse leur désir d'espace. Si ce sont toujours les employés-ouvriers ainsi que les cadres moyens qui composent l'essentiel des acquéreurs, il est à noter que les progressions les plus rapides sont chez les retraités (leur part progresse de +14,9%) et les cadres supérieurs ou professions libérales (+9,2%) en recherche d'espace et de verdure.

« **Presque toutes les régions enregistrent une hausse de leur prix moyen au m².** »

Dans les régions

Dans l'ensemble, **il n'y a pas eu d'exode massif de Parisiens vers la campagne ou le littoral**. Quitter la Capitale ne semble pas si évident que cela. Alors bien sûr, certains secteurs semblent plus attractifs que d'autres comme le Bassin d'Arcachon, le nord de la Bretagne, l'ancienne Haute-Normandie, l'Aisne, mais l'afflux de Parisiens est marginal, et les rêves exprimés en période de confinement ne se sont pas traduits dans la réalité. Ou pas encore.

Les évolutions de prix sont très disparates selon les régions : tandis que l'Auvergne-Rhône-Alpes est relativement stable, la Bourgogne-Franche-Comté, le Grand Est, les Hauts-de-France, la Normandie, l'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur voient leur prix progresser en-deçà de 5%. En revanche, la Bretagne, le Centre-Val de Loire ainsi que les Pays de la Loire enregistrent des hausses supérieures à 5%. Seule la Nouvelle-Aquitaine voit son prix moyen au m² reculer.

En synthèse

L'activité, interrompue brutalement le 17 mars dernier, jour 1 du confinement, a redémarré le 11 mai comme si rien ne s'était passé. L'avant et l'après affichent la même demande vigoureuse et les prix ont repris leur progression. Notons toutefois que la répartition des achats est différente avec un regain d'intérêt pour la résidence principale et une désaffection relative pour l'investissement locatif.

Perspectives

Aujourd'hui les taux d'intérêt, même s'ils ont légèrement remonté, tangentent toujours les plus bas historiques. Les Français considèrent plus que jamais la pierre comme la valeur refuge par excellence quand, à l'inverse, la Bourse subit des évolutions erratiques et les placements sécurisés présentent une faible rentabilité. Dans ce contexte, si les taux ne grimpent pas brutalement et si les conditions d'octroi ne se durcissent pas davantage, le marché de l'ancien devrait demeurer porteur et la hausse des prix contenue. Néanmoins, il est trop tôt pour mesurer les conséquences qu'aura la crise de la COVID-19 sur les entreprises, le taux de chômage en France et par ricochet, sur l'immobilier.

Laurent VIMONT
Président de Century 21 France

* *Les données sont indiquées selon l'ensemble des transactions du Réseau CENTURY 21 enregistrées au niveau national entre le 1er juillet 2019 et le 29 juin 2020.*

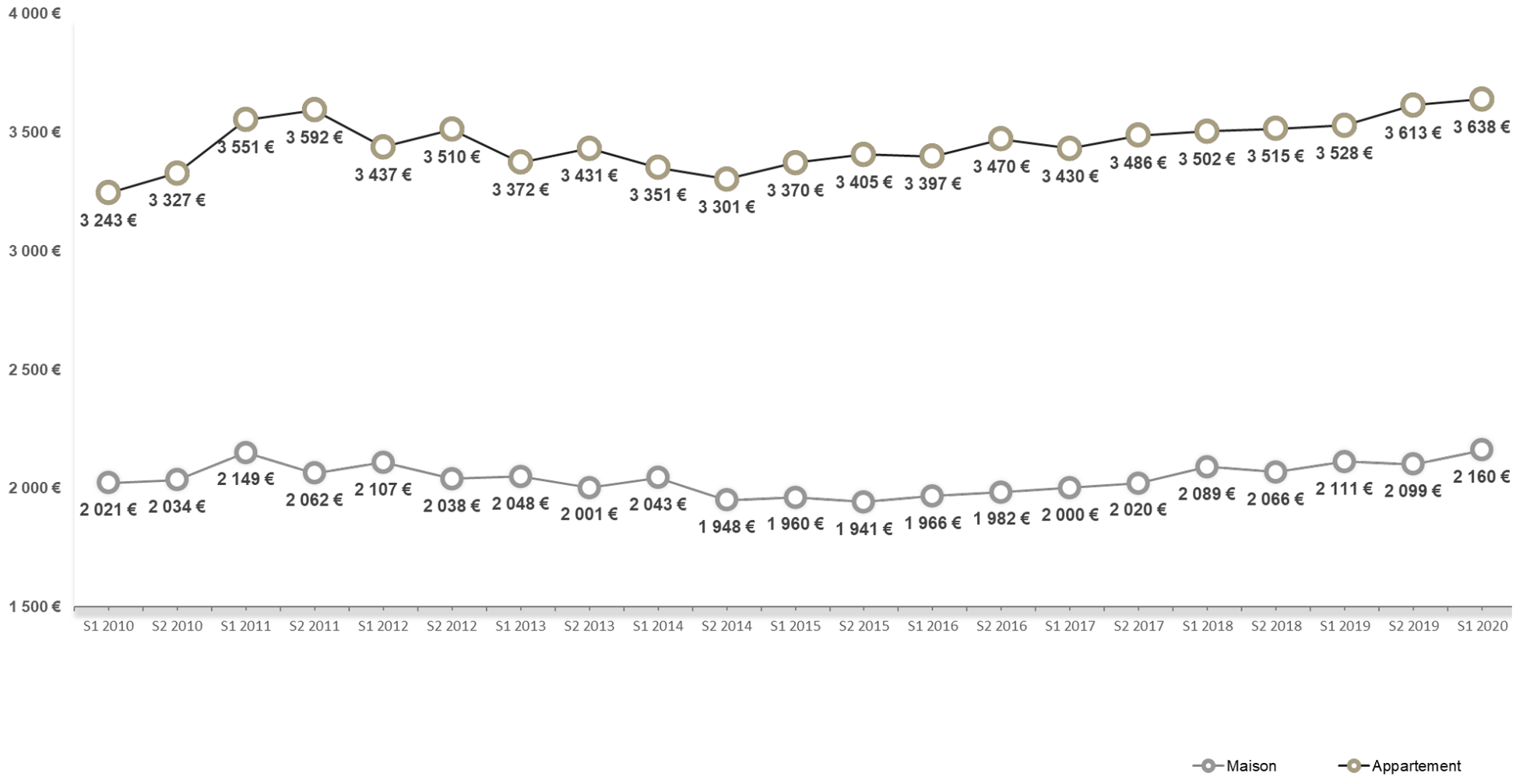
01 Tableaux synthétiques et graphiques

	Prix moyen au m² (1er semestre 2020)		Évolution du prix moyen au m² (1er semestre 2020 vs 1er semestre 2019)		Montant moyen d'acquisition		Superficie moyenne	
	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement	Maison	Appartement
France entière	2 160 €	3 638 €	+2,3%	+3,1%	241 505 €	214 123 €	115,6 m²	58,9 m²
Paris	-	10 671 €	-	+7,4%	-	547 022 €	-	53 m²
Ile-de-France (hors Paris)	3 137 €	4 229 €	+2,8%	+8,8%	346 680 €	254 644 €	110,5 m²	59 m²
Auvergne-Rhône-Alpes	2 274 €	2 886 €	+1,2%	-1,3%	265 594 €	187 632 €	121,7 m²	64,8 m²
Bourgogne-Franche-Comté	1 361 €	1 819 €	stable	+6,1%	144 766 €	109 026 €	120,4 m²	61,4 m²
Bretagne	2 074 €	2 481 €	+11,6%	+11,0%	226 688 €	145 654 €	114,1 m²	59,5 m²
Centre-Val de Loire	1 613 €	2 054 €	+10,3%	+11,4%	181 783 €	117 349 €	114,5 m²	58,6 m²
Grand Est	1 637 €	1 883 €	+3,4%	+6,9%	197 125 €	124 785 €	128,3 m²	66,5 m²
Hauts-de-France	1 390 €	1 881 €	+3,8%	+4,1%	150 341 €	113 516 €	112,3 m²	61,1 m²
Normandie	1 699 €	2 147 €	+5,9%	-3,1%	180 986 €	113 963 €	108,6 m²	53,6 m²
Nouvelle-Aquitaine	2 087 €	2 720 €	-0,8%	-4,1%	242 275 €	151 852 €	119,7 m²	55,8 m²
Occitanie	1 710 €	2 227 €	+1,1%	+10,5%	186 806 €	119 848 €	115,5 m²	54,2 m²
Pays de la Loire	2 114 €	2 512 €	+6,3%	+12,9%	220 729 €	134 562 €	105,5 m²	53,3 m²
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 679 €	3 879 €	+5,6%	+4,9%	456 935 €	230 201 €	126,6 m²	59,2 m²

01

Évolution semestrielle des prix moyens au m² en France

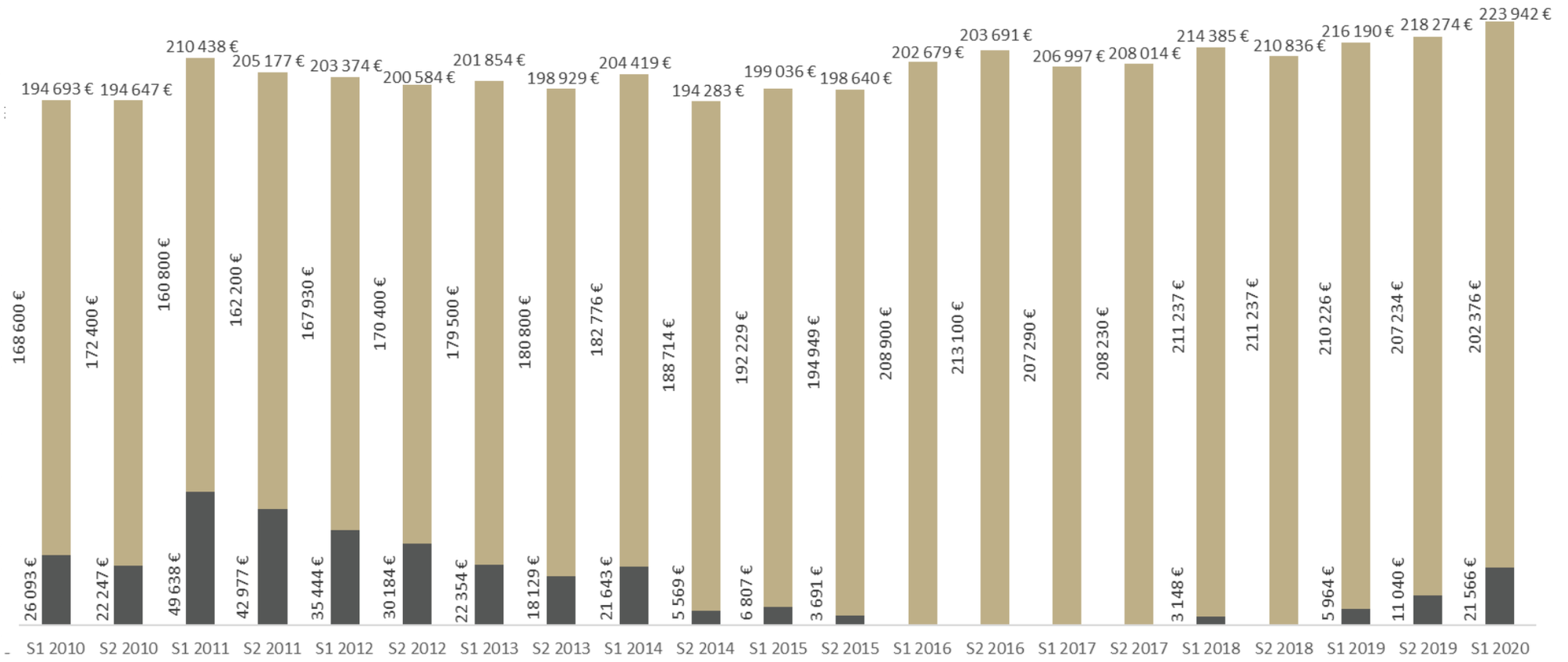
(Appartements et maisons)



01

Évolution de l’apport personnel nécessaire pour financer l’acquisition d’un bien immobilier en France*

(Montant du crédit obtenu pour une mensualité de 1 000 € sur 20 ans)



Ces simulations sont communiquées à titre informatif. Elles sont établies sur la base de taux moyens du marché. Cette présentation indicative ne constitue en aucune façon une offre commerciale ou publicitaire de financement et n'a aucune valeur contractuelle.

* Hors frais d’enregistrement

* * Le montant emprunté dans le cas d’une mensualité de 1 000 € sur 20 ans est supérieur au prix moyen d’une acquisition

Apport personnel nécessaire

Montant financé pour 1000 € remboursés par mois sur 20 ans

\+ Prix moyen d’une acquisition, France entière

Que s'est-il passé en France au 1er semestre 2020 ?

Prix moyen au m²	Montant moyen d'une acquisition	Superficie moyenne d'un bien acheté
2 160 € (soit une évolution de + 2,3 % sur 12 mois)	241 505 € (soit une évolution de + 2,7 % sur 12 mois)	115,6 m² **(Avant confinement : 115,7 m² / Après : 115,2 m²)**
3 638 € (soit une évolution de + 3,1 % sur 12 mois)	214 123 € (soit une évolution de + 4,5 % sur 12 mois)	58,9 m² **(Avant confinement : 59,1 m² / Après : 57,8 m²)**

Durée moyenne du crédit *(tous types de biens confondus)*	Financement par emprunt	Écart de prix *(mise en vente versus compromis)*
21,1 ans (stable par rapport au 1er semestre 2019)	79,7 % (stable par rapport au 1er semestre 2019)	5,5 % (contre 6,1 % au 1er semestre 2019)
		4,2 % (contre 4,9 % au 1er semestre 2019)

maison

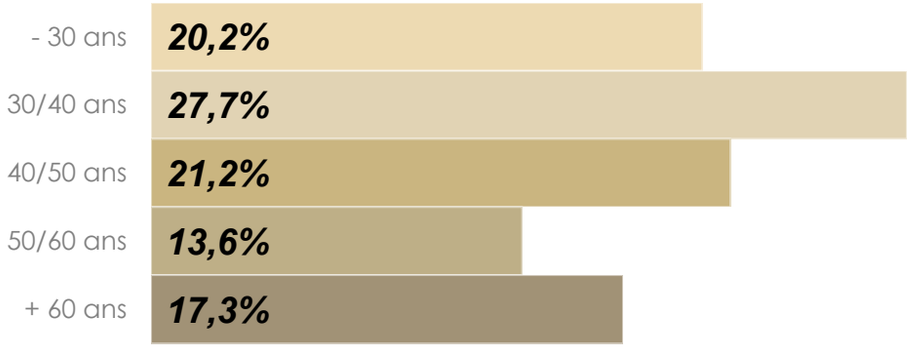
appartement

02 Les acquisitions en France

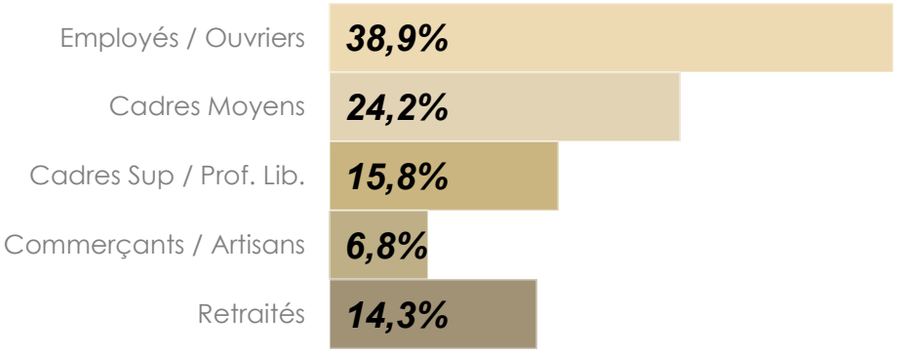
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
64,2 %	5,5 %	29,3 %
(Avant confinement : 63,9 % / Après : 68,3 %)	**(Avant confinement : 5,7 % / Après : 4,3 %)**	**(Avant confinement : 30,3 % / Après : 27,3 %)**

02 Qui a acheté au 1er semestre 2020 en France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



03 Que s’est-il passé à Paris au 1er semestre 2020 ?

Prix moyen au m² 10 671 € (soit une évolution de + 7,4 % sur 12 mois)	**Montant moyen d’une acquisition** 547 022 € (soit une évolution de + 17,2 % sur 12 mois)	**Superficie moyenne d’un bien acheté** 53 m² **(Avant confinement : 50,8 m²/ Après : 56,2 m²)**
Durée moyenne du crédit 21,7 ans (contre 21,2 ans au 1er semestre 2019)	**Financement par emprunt** 68,3 % (contre 66,6 % au 1er semestre 2019)	**Écart de prix** *(mise en vente versus compromis)* 2,9 % (contre 3,6 % au 1er semestre 2019)

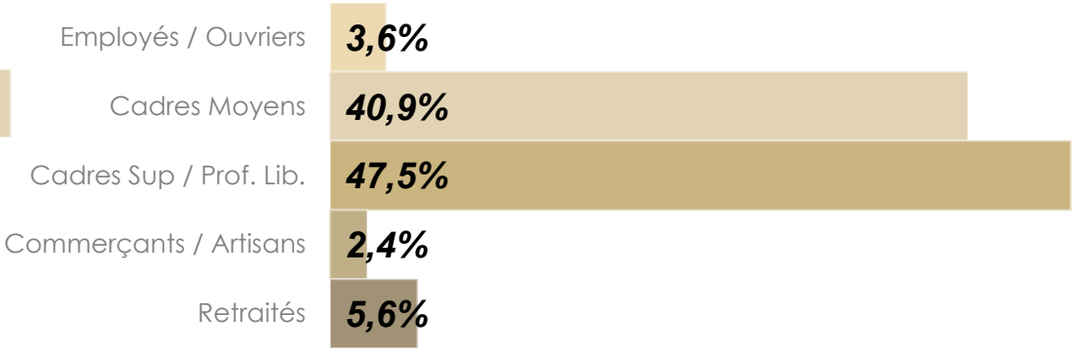
03 Les acquisitions à Paris

Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
60,3 %	3 %	30,7 %
(Avant confinement : 57,5 % / Après : 63,5 %)	**(Avant confinement : 2,5 % / Après : 4,6 %)**	**(Avant confinement : 31,3 % / Après : 29,2 %)**

03 Qui a acheté au 1er semestre 2020 à Paris ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge

Répartition des acquisitions par CSP



04 Que s'est-il passé en Ile-de-France au 1er semestre 2020 ?

Prix moyen au m²	Montant moyen d'une acquisition	Superficie moyenne d'un bien acheté
3 137 € (soit une évolution de + 2,8 % sur 12 mois)	346 680 € (soit une évolution de + 2,7 % sur 12 mois)	110,5 m² **(Avant confinement : 111 m² / Après : 109,7 m²)**
4 229 € (soit une évolution de + 8,8 % sur 12 mois)	254 644 € (soit une évolution de + 11,9 % sur 12 mois)	59 m² **(Avant confinement : 59,2 m² / Après : 58,7 m²)**

Durée moyenne du crédit *(tous types de biens confondus)*	Financement par emprunt	Écart de prix *(mise en vente versus compromis)*
22,8 ans (contre 22,5 ans au 1er semestre 2019)	78,1 % (contre 79,7 % au 1er semestre 2019)	4,5 % (contre 4,9 % au 1er semestre 2019)
		3,4 % (contre 4,4 % au 1er semestre 2019)

maison

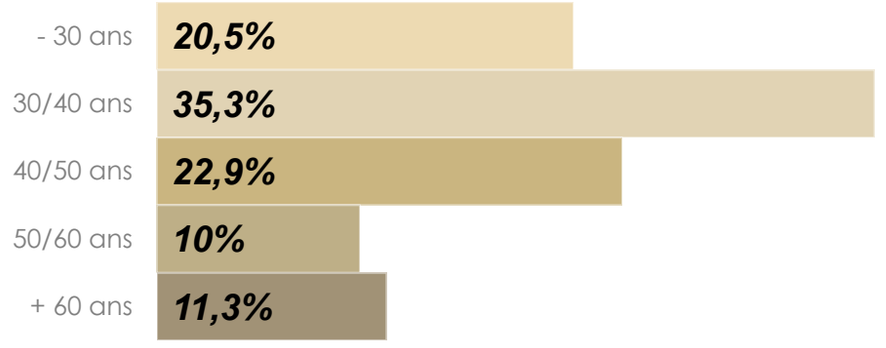
appartement

04 Les acquisitions en Ile-de-France

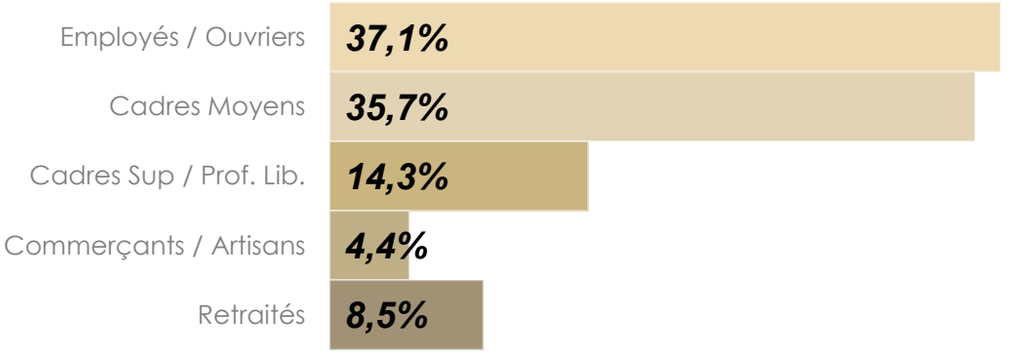
Résidences principales	Résidences secondaires	Investissements locatifs
76,7 %	0,7 %	22,3 %
(Avant confinement : 75,8 % / Après : 78,2 %)	**(Avant confinement : 0,8 % / Après : 0,5 %)**	**(Avant confinement : 23,3 % / Après : 21,2 %)**

04 Qui a acheté au 1er semestre 2020 en Ile-de-France ?

Répartition des acquisitions par tranche d'âge



Répartition des acquisitions par CSP



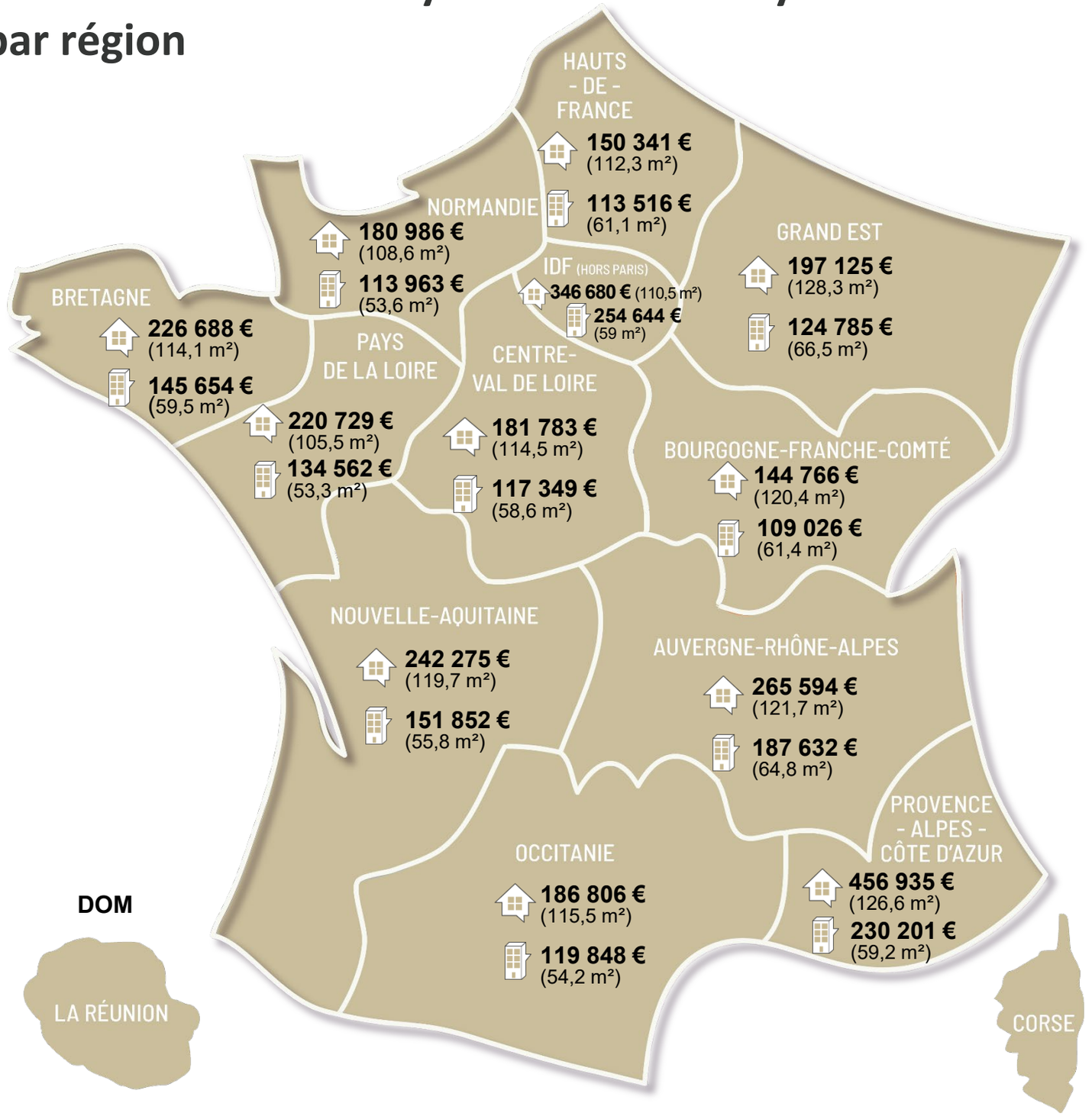
05

Cartes de France

des montants moyens et prix moyens au m² par région

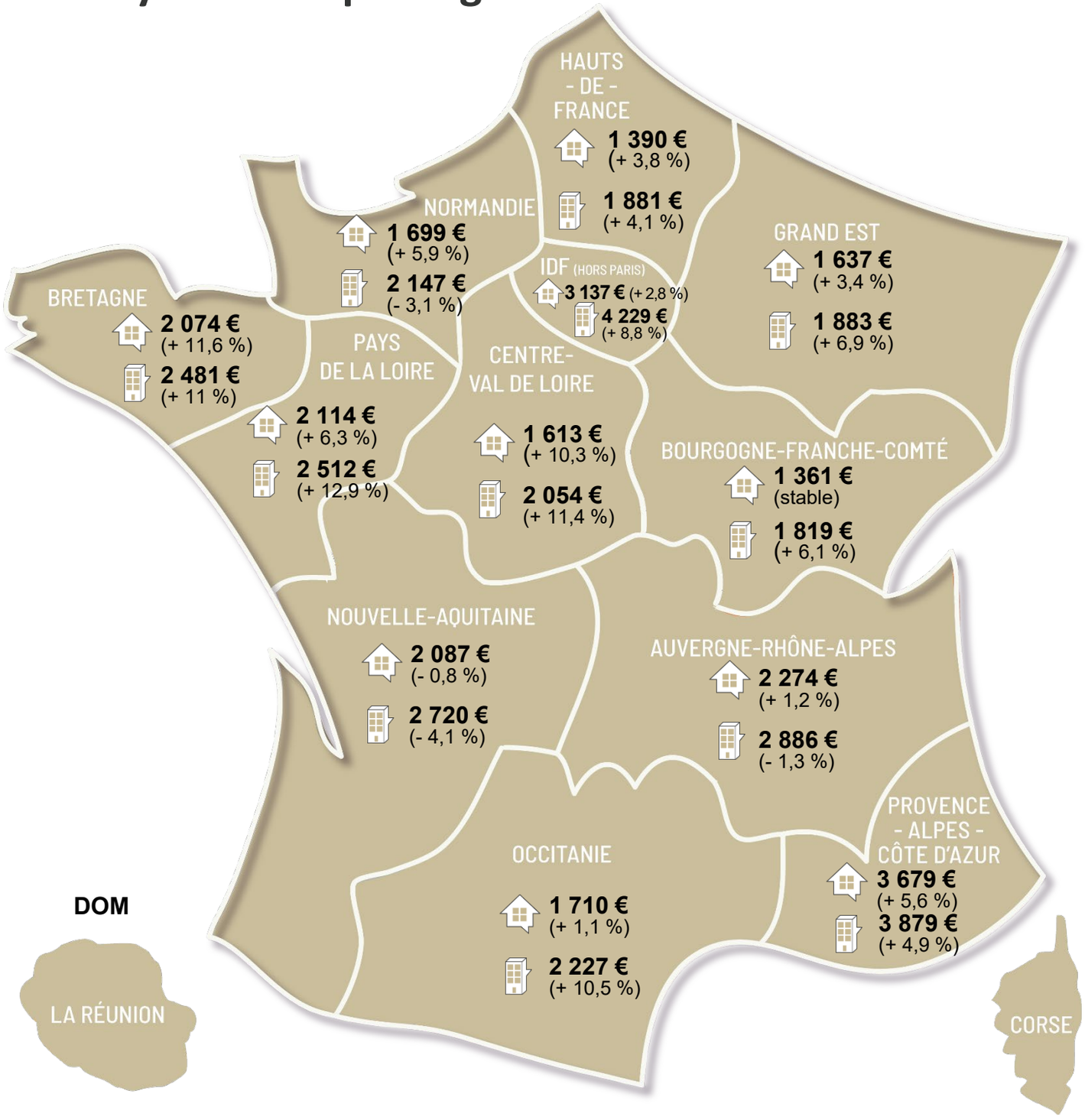
05

Montant de vente moyen et surface moyenne des transactions par région



05

Prix moyen au m² par région et variation sur 12 mois



Fiche de présentation du Réseau CENTURY 21

1er réseau d'agences immobilières dans le monde, CENTURY 21 fédère en France 902 agences et cabinets, et regroupe 7 012 personnes qui interviennent sur les métiers de la transaction (immobilier résidentiel neuf et ancien, entreprise et commerce), de la gestion locative et de la gestion de copropriétés sur l'ensemble du territoire français.

Créé en 1987, le Réseau a connu progressivement un fort développement grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôle de qualité. Notre appartenance au groupe Nexity nous permet d'offrir à nos clients une plus large palette de produits et services, et de bénéficier de nouvelles perspectives de développement.

9 700 agences
82 pays
127 000 collaborateurs
dans le monde

902 agences
en France

7 012
collaborateurs
en France

514 agences proposent les services de gestion immobilière
et gèrent **112 697** lots en gestion locative et **92 866** lots de copropriété

30 agences
spécialisées en immobilier de commerce et d'entreprise

15 282 journées de formation
ont été dispensées en 2019 auprès de
2 710 stagiaires

47 993 biens
proposés à la vente et à la location sur notre site
century21.fr

Franck THIEBAUX
FT&Consulting
06 73 76 74 98
franckthiebaux@ft-consulting.net

Suivez-nous sur Twitter
@century21fr
@LaurentVimont

Découvrez nos infographies
conf.century21.fr

CENTURY 21
PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS