

## Bilan du marché immobilier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

### Une reprise d'activité dense après le brutal coup d'arrêt du confinement

S'il est certain que la mise sur pause de l'économie que nous venons de vivre est sans précédent, la reprise était, elle, tout ce qu'il y avait de plus incertaine et nourrissait de nombreuses craintes et interrogations. Si tous les scénarii étaient envisageables, celui d'une reprise rapide et intense de l'activité paraissait presque trop belle...

C'est pourtant bien ce qu'il s'est passé lorsque nous tirons le bilan du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Loin de laisser à penser que le confinement fut sans conséquence, pour ce qui est des prix de vente, ils poursuivent infatigablement leur hausse : + 6,9% sur 12 mois et +3,1% sur le 2<sup>ème</sup> trimestre au national.

Analyse de cette période singulière que nous venons de vivre.

#### Les marqueurs clés de l'immobilier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020\* :

	National	Province	IDF	Paris
Prix au m <sup>2</sup>	2 857€	2 344€	3 721€	10 612€
	+3,1% vs. T1 2020	+3,4% vs. T1 2020	+2,4% vs. T1 2020	+1,8% vs. T1 2020
	+ 6,9% vs. S1 2019	+ 5,8% sur 12 mois	+5,6% vs. S1 2019	+ 8,7% sur 1 an

### Un marché dynamique au national, où les prix sont en hausse, malgré des acquéreurs plus difficilement finançables et dotés de nouveaux critères

Si les 6 derniers mois ont été riches en rebondissements, il est une chose qui ne change pas : **les prix poursuivent, malgré tout, leur hausse**. Ainsi, nous atteignons désormais **les 2 857€ le m<sup>2</sup>**, résultant d'une **augmentation de près de 7% (6,9%) sur un an et de 3,1% entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020**.

**L'activité, quant à elle, est d'une densité exceptionnelle**. Si le rattrapage des projets n'ayant pu se concrétiser durant le confinement est une explication, il est également important de noter la présence en nombre de nouveaux acquéreurs. « **1 acquéreur sur 2 depuis le 11 mai n'était pas présent sur le marché immobilier pré-confinement** » analyse Brice Cardi, avant de poursuivre : « *Les deux mois de confinement imposés à la maison ont laissé aux ménages le temps de murir les projets immobiliers en cours, mais aussi d'en faire émerger de nouveaux. Ainsi, depuis la reprise, les Français sont prêts à passer rapidement à l'action puisqu'ils savent désormais plus précisément ce qu'ils veulent ou non dans leur futur logement.* »

Sur ce point, nombre d'entre eux s'accordent à dire qu'un **espace extérieur est un critère incontournable de leur nouveau chez eux**, et en premier lieu, les citadins des grandes villes en mal de verdure après 2 mois de confinement sans balcon, jardin ni autre terrasse.

Autre critère qui émerge plus fortement depuis le confinement : la demande **d'une pièce en plus**, ou, à défaut de budget suffisant dans les grandes villes, **d'un espace pouvant accueillir un coin bureau**.

Allant de pair avec l'essor du travail à la maison, **les connexions à internet et téléphoniques sont au cœur des préoccupations des acquéreurs de zones rurales**. Si la fameuse zone blanche pouvant parfois apparaître comme une aubaine pour quelques jours ponctuels de déconnexion choisie, il est **inimaginable d'y habiter** en cas de travail sur la durée sous ce format virtuel.

Du côté des crédits immobiliers, nous constatons de plus en plus une confirmation des craintes du début d'année.

Ainsi, le **durcissement des conditions d'octroi à un prêt bancaire** (moins de 33% d'endettement et pas de prêt sur plus de 25 ans) **écarter de l'accession à l'acquisition immobilière de nombreux de ménages modestes**.

De plus, la crainte d'une crise économique, provoquée par la crise sanitaire, plane sur les banques qui refusent de prendre des risques et sélectionnent davantage les dossiers, pour ne conserver que les plus solvables et les emplois potentiellement les moins menacés de chômage ces prochains mois. Ils sont également plus réticents envers les dossiers sans apport.

Ces paramètres aboutissent ainsi à une **baisse comprise entre 15 et 20% du nombre de dossier de crédit immobilier acceptés sur ce 1<sup>er</sup> semestre 2020**.

Cependant, Brice Cardi se veut optimiste : « *Durant le confinement, nous avons vu croître fortement l'épargne des Français, probablement imputable à la fermeture des nombreux commerces et lieux de vie, agences immobilières comprises, ainsi qu'au moral économique en berne durant cette période. Les banques, tendant à demander, de nouveau, un apport aux acquéreurs, cet argent a de fortes chances de servir à ces fins aux ménages, désireux plus que jamais, d'investir dans ce placement sûr, cette valeur refuge qu'est la pierre* ».

## Focus sur Angers, illustration parfaite de l'activité immobilière de province

Si l'arrêt de l'économie durant près de 60 jours pouvait faire craindre à quelques turbulences sur le marché immobilier de province, il n'en est rien. En effet, les zones ayant décroché étant très à la marge, **l'activité au sein du marché de l'existant est portée par des grandes villes très dynamiques où la hausse des prix est toujours à l'ordre du jour**. Ainsi, même si ces 3 derniers mois ont été chamboulés, lorsque les projets d'acquisition ont pu aboutir, les prix ont enregistré une **hausse de 3,4%**, portant le m<sup>2</sup> à **2 344€**. **Sur une échelle d'un an, nous sommes sur une augmentation de près de 6% (5,8%)**.

Rien de mieux que de prendre un exemple concret pour dresser le portrait d'un secteur. Particulièrement parlant, nous allons nous pencher sur la belle **région angevine, au sein de laquelle le réseau immobilier l'Adresse ne compte pas moins d'une vingtaine d'agences** portées par le groupe Les 3 B, dont Sébastien Blanvillain est le Directeur Général.

### Les chiffres clés de l'immobilier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 sur la région angevine\*\* :

	T2 2019		T2 2020	
	Périphérie angevine	Angers	Périphérie angevine	Angers
Prix au m <sup>2</sup>	1 460€	2 575€	1 590€ +9% sur 1 an	2 830€ + 10% sur 12 mois
Superficie et budget moyen	167 000€ pour 115 m <sup>2</sup>	228 000€ pour 89 m <sup>2</sup>	167 000€ pour 105 m <sup>2</sup>	228 000€ pour 80 m <sup>2</sup>
Délai de vente	76 jours	38 jours	86 jours +10 jours sur 12 mois	47 jours + 9 jours sur 1 an
Marge de négociation	3%	1%	3,5%	2,5%

Si l'on évalue le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 au regard de ses chiffres, rien ne laisse présager qu'un coup d'arrêt de près de 2 mois est intervenu sur cette période, qu'il s'agisse d'Angers ou de sa périphérie, tant elle est dynamique.

**Les prix augmentent obstinément (+9% en 1 an sur la périphérie angevine ; et surtout +10% sur Angers même)** affichant le m<sup>2</sup> à 2 830€ à Angers et 1 590€ en zone rurale.

De son côté, le **pouvoir d'achat baisse mécaniquement**, les acquéreurs ne pouvant augmenter davantage leur budget. Ainsi, ils doivent désormais se contenter de **10m<sup>2</sup> de moins en périphérie et perdent 9m<sup>2</sup> à Angers**.

Seuls **les délais de vente**, accusant **une hausse notable (+10 et +9 jours sur 1 an**, respectivement pour la périphérie et la ville d'Angers) dénotent.

La période de confinement a bien entendu pesée sur les **délais de vente**, mais assez légèrement finalement puisque des 55 jours de pause, ne résulte qu'une **hausse de 10 jours maximum**, montrant la rapidité dont il faut faire preuve lorsque l'on désire acquérir un bien sur la région.

Et en matière de parc immobilier existant, sur la région comme ailleurs, il n'y a pas d'achat sans visite, les acquéreurs potentiels ayant besoin de « (re)sentir » le bien avant de se décider.

Une réactivité qui se doit d'être particulièrement grande dans le cas d'une maison, comme l'explique Sébastien Blanvillain : « *Ce type de bien très recherché, surtout s'il est doté d'un espace vert ou d'un jardin, cela fait flamber les prix, d'autant plus si elle est située en ville. Nous constatons actuellement une **hausse de 11% sur 12 mois glissant pour les maisons tandis que les appartements affichent « seulement » +4,5%**. Nous sommes dans une phase assez irrationnelle où les vendeurs ont toutes les cartes en mains puisque tout se vend au prix, avec **pas ou très peu de négociation malgré la hausse continue des prix (3,5% pour la campagne et 2,5% sur Angers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020)**. Actuellement lorsque les acquéreurs tentent une baisse de prix, ils savent qu'ils ont un vrai risque de perdre le bien.* ».

Si le confinement est venu interrompre l'activité dense de ce printemps, il n'a fait que lui imposer un arrêt temporaire.

« *Depuis le 11 mai, les projets immobiliers des Français ont repris de plus belle et nous voyons de nouveaux clients pousser la porte de nos agences : **deux tiers de nos acquéreurs sont nouveaux sur le marché**, vraisemblablement porteurs de nouveaux projets de vie, pensés durant le confinement, comme un nouvel espace de vie ou une séparation par exemple.* » note Sébastien Blanvillain.

Au regard de l'activité immobilière sur la région angevine, **une baisse des prix ne semble pas à l'ordre du jour**, et ce même si, comme partout en France, les conditions d'octroi de prêts peuvent éloigner une certaine proportion d'acquéreur. Loin de mettre en péril le secteur, cela ne fera que **rééquilibrer un marché où la forte demande est en déséquilibre complet avec une offre de plus en plus insuffisante**.

## Du dynamisme encore et toujours pour l'Ile-de-France

Constant dans sa tendance haussière des derniers mois, le marché immobilier d'Ile-de-France a poursuivi sa croissance, et ce même après quasiment 2 mois de pause forcée. Nous constatons donc que les **prix au m<sup>2</sup> sont désormais à plus de 3 700€ en moyenne**, après avoir grimpé **de 2,4% sur les 3 derniers mois et de 5,6% en une année**.

Au **Kremlin Bicêtre**, par exemple, ville prenant de plus en plus de valeur au fil des mois car portée par sa proximité immédiate avec la capitale et au cœur du projet du Grand Paris Express, **les prix ont enregistré une hausse de 5,1% sur 1 an, s'affichant désormais aux alentours de 6 200€ du m<sup>2</sup>.**

Une nouvelle fois, le bémol vient de la **pénurie de mandats de vente** qui se fait de plus en plus compliquée en Ile-de-France, surtout depuis le déconfinement, comme le confirme Laurence Vene, directrice de deux agences l'Adresse à Gif-sur-Yvette et Briis-sous-Forges « *Depuis le 11 mai, nous sommes véritablement submergés par les demandes d'acquéreurs.* »

Guillaume Charbonnel, sociétaire à la tête de 3 agences du réseau à Guignes, Brie Comte Robert et Melun, constate également « **A Guignes où nous affichions un délai de vente pré-confinement de 45 jours, nous sommes désormais à 20 jours ! La demande est tellement forte au regard de l'offre que si le bien est au prix et n'affiche pas ou peu de travaux, il se vend de suite et sans négociation.**»

Brice Cardi, Président de l'Adresse, de poursuivre « *En Ile-de-France comme ailleurs, les mois de mars, avril et mai sont clés car c'est à cette période que se concrétisent les nouveaux projets de vie pour la rentrée de septembre. Ainsi, il est logique que nous constatons une recrudescence de l'activité depuis le 11 mai puisque, même si certaines incertitudes demeurent dans l'esprit des Français quant à l'avenir, lorsque des besoins nouveaux se profilent, comme une mobilité géographique ou une séparation, ou que des projets étaient déjà en cours, les ménages ont besoin de se loger.*»

## Rien de nouveau sous le soleil parisien : ça grimpe

A l'image de ces derniers mois, voire années, tout va bien du côté de la capitale où les biens se font toujours aussi rares, portant alors à la hausse le peu de m<sup>2</sup> qui est à vendre.

**En seulement 12 mois, Paris a vu ses prix grimper de près de 9% (8,7%) et même si la tendance est au ralentissement dans la hausse depuis le début de l'année, ces 3 derniers mois ont été l'occasion d'une augmentation de 1,8%.**

Nous atteignons désormais les 10 612€ du m<sup>2</sup>, dépassant alors la barre des 10 500€ au cours de ce 2<sup>ème</sup> trimestre.

« **Si les prix poursuivent leur hausse sur cette même cadence de 2% environs tous les 3 mois, nous pourrions bien terminer l'année en atteignant les 11 000€** » annonce Brice Cardi, PDG de l'Adresse.

Au fil des hausses de prix, **les ménages moyens voient leur pouvoir d'achat sur la capitale diminuer comme neige au soleil et sont donc, de plus en plus sûrement, centrifugés vers la première, voir la deuxième couronne.**

Fort de ce constat, il est donc de plus en plus **important de surveiller la présence d'investisseurs sur le marché.**

En effet, si tout va bien pour le moment, ce type d'acquéreurs est crucial car **gage de vitalité et de fluidité, notamment pour la location, marché souffrant d'un fort déséquilibre offre/demande.**

« *L'encadrement des loyers, en vigueur à Paris depuis 1 an, couplé une régulation inefficace du marché de la location saisonnière a profondément fait diminuer l'offre locative à Paris. Cependant, cette crise sanitaire pourrait bien avoir un effet secondaire positif : celui de voir revenir sur le marché de la location de longue durée de nombreux biens, habituellement proposés sous le format saisonnier, laissés vacants faute de touristes ou vacanciers. Affaire à suivre de près* » annonce Brice Cardi.

## Pour savoir de quoi l'avenir de l'immobilier sera fait, tous les regards se portent sur l'emploi

**Si d'un point de vue immobilier tout est au beau fixe pour le moment, si bouleversement il y a, il pourrait bien venir du côté de l'emploi.** En effet, les bassins d'emplois étant ceux d'attractivité, il y est logique que le logement soit y soit particulièrement important et que tout changement venant de ces premiers influent sur les seconds.

« *Si le télétravail devait bénéficier d'un essor sur la durée, cela pourrait redistribuer les cartes et redonner plus de latitudes pour les Français qui, n'ayant la plus nécessité d'habiter proche de leur travail, pourraient être tentés de concrétiser leurs envies de verdure par un éloignement des grandes villes et bassins d'attractivité, au profit de zones moins urbanisées mais bien desservies par les transports et les réseaux de téléphonie et d'internet. Les éventuels plans de départs à la retraite anticipée sont également à surveiller de près* » conclut le spécialiste de l'immobilier depuis plus de 20 ans, Brice Cardi.

### Contact Burson Cohn & Wolfe

Thibaut Salves - 01 56 03 12 67 / 06 26 39 83 71 – [thibaut.salves@bcw-global.com](mailto:thibaut.salves@bcw-global.com)

### Contact l'Adresse

Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias

01 41 41 52 89 / 06 20 22 69 41 - [florence.matheossian@ladresse.com](mailto:florence.matheossian@ladresse.com)

Suivre le réseau sur [Facebook](#), [Twitter](#) et [Instagram](#)

Suivre Brice Cardi sur [Twitter](#)

\*Selon les transactions du réseau l'Adresse enregistrées entre le 1<sup>er</sup> avril et le 20 juin 2020

\*\*Selon les transactions enregistrées par les agences l'Adresse de la région entre le 1<sup>er</sup> avril et le 20 juin 2020

#### A propos de l'Adresse

*Doté de 350 agences immobilières et 1500 collaborateurs sur toute la France ayant généré un chiffre d'affaires de 5,6 millions en 2019, le réseau l'Adresse place ses clients au cœur de ses préoccupations et les accompagne tout au long de leur vie immobilière.*

*Spécialiste de la transaction, l'expertise des membres du réseau comprend également les autres métiers de l'immobilier que sont la location, la gestion, la location de vacances, l'immobilier d'entreprise, le syndic de copropriété, ...*

*Créée en 1999 par la FNAIM, l'Adresse est l'une des rares organisations coopératives du secteur de l'immobilier. Reposant sur le principe "un Homme = une voix", les sociétaires sont donc engagés dans le réseau et partagent les mêmes valeurs d'union et d'implication personnelle. L'Adresse est membre de la Fédération des Enseignes du Commerce Associé (FCA).*