



Orpi

Bilan 2019

UN MARCHÉ IMMOBILIER RECORD, FAVORABLE AUX PRIMO-ACCÉDANTS

L'année 2019 a tenu ses promesses. Les taux d'emprunts sont au plus bas, et les transactions au plus haut. Une tendance que confirme Orpi, premier réseau immobilier de France, avec une augmentation de 13% des volumes de ventes¹. Un dynamisme exceptionnel confirmant l'intérêt des Français pour la pierre, malgré des prix en hausse dans les grandes métropoles. Orpi clôture l'année 2019 en enregistrant donc l'un de ses meilleurs scores !

Une embellie qui devrait se poursuivre en 2020, mais qui dissimule toujours un marché à deux vitesses. D'un côté, une situation qui profite aux zones non-tendues, où les acquéreurs peuvent encore dénicher de belles affaires. D'un autre, un accès au marché locatif et à la propriété qui reste un parcours difficile pour une partie de la population. Remettre des biens sur le marché, contenir la hausse des prix... autant d'enjeux auxquels il faudra répondre en 2020.

Le marché immobilier 2019 a profité aux primo-accédants

Les prix au m² affichent une augmentation contenue de 1,5% au niveau national, en partie compensée par les taux historiquement bas qui ont mécaniquement permis aux acquéreurs d'élargir leur capacité d'emprunt.

Autre phénomène, l'évolution du profil des acquéreurs en 2019. Cette année, ils étaient plus nombreux et plus jeunes à investir pour la première fois. Si la pierre demeure une valeur refuge, elle continue d'attirer toutes les générations, et notamment les jeunes actifs qui ont largement contribué à dynamiser le marché, que ce soit pour l'achat de leur résidence principale ou pour de l'investissement locatif.

1. A périmètre constant : volume calculé sur les agences faisant partie depuis au moins 2 ans du réseau Orpi





“ L’investissement immobilier est un placement rassurant, adapté aux attentes des primo-accédants. La combinaison des taux bas et d’une certaine anxiété liée à leurs futures retraites encouragent les jeunes à investir plus tôt pour constituer un patrimoine. Ils sont ainsi passés de 38 ans à 32 ans² en deux ans. ”

souligne Christine Fumagalli,
Présidente d’Orpi.

Des acheteurs prêts à prospecter hors des zones-tendues

Autre enseignement, la part de futurs acquéreurs prêts à s’éloigner des centres-villes pour gagner en surface et en confort. L’influence des projets du Grand Paris en Ile-de-France, du Grand Lyon en Rhône-Alpes ou du plan de déplacements urbains de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a permis de booster les villes présentes sur le tracé des nouvelles stations de transports. Ainsi, les villes moyennes à moins d’une heure des métropoles sont devenues des marchés de report très intéressants pour de nouveaux acheteurs à la recherche du meilleur compromis.

“ On remarque que nos clients raisonnent de plus en plus en temps de transport plutôt qu’en localisation, notamment s’ils trouvent un bien qui répond à tous leurs autres critères et pour un meilleur prix. L’effet flux tendu entraîne une hausse mécanique des prix, or les acquéreurs ont compris qu’en s’éloignant un peu, on pouvait dénicher en zone non-tendue des biens de belles factures et un meilleur cadre de vie. ”

note Christine Fumagalli.



Prix au m²

+1,5%

en moyenne au niveau national

+2,8%

en zone tendue

-0,2%

en zone non-tendue

-4 jours

Délais de vente vs 2018 (soit 70 jours)

2020, répondre aux enjeux pour ouvrir l'accès au logement à tous

Orpi aborde l'année 2020 avec sérénité. A ce jour, aucun signal qui ne vienne inverser la tendance au 1er semestre : les taux resteront bas et les projets immobiliers encore nombreux.



Un projet de vente induit souvent un projet d'achat, le marché est donc loin d'être spéculatif, et n'est pas drivé par les investisseurs. En revanche la demande est telle qu'on observe toujours une croissance des prix. C'est la conséquence d'un marché avec très peu d'offres.

ajoute la Présidente du réseau



Renchérir l'offre et contenir la hausse des prix en donnant accès à tous à un logement sont les enjeux auxquels il faudra répondre en 2020.



On constate une évolution des profils d'acheteurs, mais aussi des locataires ; le CDI n'étant plus la norme dans un monde du travail où les jeunes entreprennent et changent de trajectoire. C'est pourquoi il est nécessaire de faire évoluer les pratiques en matière d'accès au logement pour mieux correspondre à leur mode de vie. Les dispositifs existants ne vont pas assez loin et ne couvrent qu'une partie des profils.

Les mentalités des propriétaires-bailleurs doivent aussi évoluer. L'agent immobilier a ici pleinement son rôle à jouer. Nous défendons un rôle d'intermédiaire locatif pour les agents immobiliers. En devenant intermédiaire de confiance pour la location, l'agent immobilier pourra assurer pleinement son rôle de gestionnaire. La récente reconnaissance de son statut et le caducée mis en place par la FNAIM va dans ce sens.

conclut Christine Fumagalli



CHIFFRES BILAN 2019

1er janvier au 15 décembre

Prix au m²

	2019	EVOLUTION
National	2 725 €	1,5 %
National Zone Tendue	3 629 €	2,8 %
National non tendue	2 194 €	- 0,2 %
Paris	10 105 €	8,7 %
Lyon	4 810 €	10,4 %
Nantes	3 292 €	14,2 %
Strasbourg	2 884 €	5,1 %
Lille	2 875 €	5,2 %
Bordeaux	4 196 €	- 1,5 %
Toulouse	3 417 €	5,3 %
Marseille	2 713 €	0,6 %
Nice	4 210 €	5,6 %

Prix au m² par pièce

	EVOLUTION
1 pièce	0,4 %
2 pièces	- 0,6 %
3 pièces	2,4 %
4 pièces	2,2 %
5 et +	1,7 %

Prix au m² appartement ou maison

MAISON		APARTEMENT	
2019	EVOLUTION	2019	EVOLUTION
2 183 €	2 %	3 334 €	Stable

Loyer

Loyer moyen		
	2019	EVOLUTION
National	686 €	7,4 %
Zone Tendue	810 €	10,9 %
Zone non tendue	616 €	4,1 %
Paris	1 066 €	- 5 %
Lyon	776 €	10 %
Nantes	567 €	7,2 %
Strasbourg	541 €	- 4,2 %
Lille	665 €	Stable
Bordeaux	740 €	12 % Une demande plus importante sur les 3 et 4 pièces
Toulouse	571 €	- 0,4 %
Marseille	644 €	0,5 %
Nice	728 €	2 %



twittez cette info

À propos de Orpi

Avec plus de 1250 points de vente et 7 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 900 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. En 2018, Orpi révèle sa nouvelle identité avec un nouveau logo, une nouvelle signature et surtout son nouveau concept agence : plus transparent, plus chaleureux, plus ouvert.

orpi.com



CONTACTS MÉDIAS

MONET+ASSOCIÉS

T : 01 45 63 12 43

Julie Adam : julie@monet-rp.com - 07 86 82 60 61

Annabel Fuder : af@monet-rp.com - 06 26 28 71 03

Alice Perrin : ap@monet-rp.com - 06 38 66 13 55