

Baromètre digital de l'immobilier neuf - 4^e trimestre 2020 : des stocks toujours faibles qui jouent sur la hausse des prix

Paris, le 18 février 2021 - Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, le Groupe Izimmo, l'Institut des Constructeurs et Promoteurs, Leemo et PriceHubble annoncent aujourd'hui la publication de la seconde édition du Baromètre digital de l'immobilier neuf.

Publié chaque trimestre, ce baromètre interactif combine l'expertise de cinq acteurs complémentaires pour offrir une vision fiable, précise et quasi-instantanée du marché du neuf. Ce nouvel outil permet aux promoteurs, investisseurs et constructeurs d'avoir une vision claire des prix et des dynamiques de l'immobilier neuf en France, pour une analyse objective et en temps réel.

Quels sont les principaux enseignements de cette édition ?

- Le dernier trimestre 2020 marque une **stabilisation des prix du neuf à l'échelle nationale** : les prix ont gagné 1,2 % entre le 3^e et le 4^e trimestre, et accusent une très légère baisse de -0,9 % par rapport au dernier trimestre 2019.
- **Offre et prix restent plus que jamais corrélés** : dans les zones tendues, une contraction de l'offre s'assortit inmanquablement d'une augmentation des prix. À l'inverse, les métropoles et départements ayant réussi à reconstituer leurs stocks affichent une stabilisation (voire une baisse) des prix.
- La rareté de l'offre est encore accentuée par le **retour massif des investisseurs institutionnels**, qui délaissent le tertiaire pour miser sur le résidentiel : les stocks de logements neufs accessibles aux particuliers sont encore plus limités.

Comme l'explique Loeiz Bourdic, Directeur de PriceHubble France, *"les logements neufs disponibles à la vente continuent à bénéficier d'un véritable effet de rareté : souvent très qualitatifs, dotés d'un espace extérieur, ils ont tout pour séduire les acheteurs qui cherchent depuis le premier confinement plus d'espace, quitte à s'éloigner des centres-villes. Si les prix dans l'ancien marquent le pas, le neuf, du fait de cette rareté de l'offre, continue à avoir une croissance très dynamique"*.

Départements : l'Eure et l'Isère pour une croissance à deux chiffres

Pour le dernier trimestre 2020, **l'Eure** et **l'Isère** sont les départements qui affichent la meilleure progression des prix moyens au m² entre les 4^{es} trimestres 2019 et 2020 (**+11,7 %**), suivis du **Pas-de-Calais (+9,9 %)** et du **Finistère (+9,7 %)**.

Côté prix, les départements des **Alpes-Maritimes (5 790 €/m²)**, de la **Savoie (5 170 €/m²)** et de la **Haute-Savoie (4 997 €/m²)** sont les plus chers au niveau national. À l'inverse, les prix des logements neufs restent plus abordables avec une moyenne des prix de commercialisation aux particuliers sous les 3 000 €/m² dans **l'Ardèche (2 637 €/m²)**, dans la **Drôme (2 763 €/m²)** et dans **l'Aude (2 797 €/m²)**.

“Au 4^e trimestre 2020, près des 2/3 des logements en vente l'étaient dans des départements, hors Île-de-France, qui avaient vu leur offre se tarir sur les 12 derniers mois. Si l'on observe les dynamiques de prix moyens au mètre carré, nous constatons au global une hausse de 1,2 % sur le dernier trimestre, et une légère baisse sur 12 mois (- 0,9 %). Ces résultats, relativement hétérogènes d'un département à l'autre, sont le reflet de l'actualité riche en événements”, décrypte Sébastien Le Goascoz, Président du Groupe Izimmo.

Île-de-France : la Seine-Saint-Denis une fois encore moteur de la région

Pour les prix moyens des logements ou les prix moyens au m², la **Seine-Saint-Denis** affiche une nouvelle fois une très belle dynamique sur une année glissante entre les 4^{es} trimestres 2019 et 2020 : les prix affichés sur un an ont connu une croissance de **+12,4 %**, pour atteindre un **prix moyen au m² de 5 164 €**. **L'Essonne**, à l'inverse, est le seul département d'Île-de-France à marquer une baisse : entre le 4^e trimestre 2019 et le 4^e trimestre 2020, les prix moyens ont connu une baisse de **-2 %**.

“L'immobilier résidentiel neuf est plus que jamais une valeur sûre. Le marché francilien a dû faire face à une forte contraction de l'offre nouvelle due aux élections municipales et au premier confinement, mais également à un regain d'intérêt de nombreux investisseurs institutionnels qui ont souhaité diversifier leur exposition bureau/commerce. Tout cela a maintenu un niveau de prix élevé”, analyse Aurélien Deleu, Directeur du Marché Immobilier chez Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels.

“En 2020, la région parisienne aura conforté sa place de bon élève dans le classement des régions favorites des investisseurs : une concentration importante de l'offre nationale, des demandes d'investissement en hausse, et cela malgré une augmentation des prix de vente (entre 4 à 5 %”, explique Pierre Lestang, Directeur général de Leemo.

Métropoles : le Grand Paris revient en force

Si Lyon était en tête des métropoles les plus dynamiques au 3^e trimestre, c'est bien la métropole du **Grand Paris** qui clôture l'année avec la plus forte hausse (**+13,9 %**) et détient le record national du prix moyen au mètre carré (**7 075 €/m²**). **Lyon** (+8,1 %) et **Rennes** (+8 %) complètent le trio de tête. À l'inverse, **Saint-Étienne** (-2,2 %), **Dijon** (-3,1 %) et **Nancy** (-4,2 %) finissent 2020 dans le rouge.

Pour Olivier Burot, Président de l'ICP, *“dynamique de croissance ou baisse relative, les 22 métropoles diffèrent toujours dans leurs résultats. Certaines métropoles confirment une pression à la hausse des prix en raison d'un manque de stocks. D'autres, inversement, font face à une crispation sur les ventes, avec des ménages parfois attentistes et des banques plus frileuses dans la délivrance de crédit immobilier sur un marché où les stocks sont là”*.

**Le baromètre interactif trimestriel est disponible dans son intégralité [ici](#).
Sa prochaine édition sera publiée en avril 2021.**

Méthodologie

Tous les prix mentionnés dans le Baromètre sont TTC.

Afin de réaliser cette étude, PriceHubble a analysé 170 000 annonces à la vente publiées sur les principaux portails d'annonces immobilières. Cet échantillon n'a pas vocation à couvrir l'intégralité des volumes dans l'immobilier neuf, mais à fournir des éléments statistiques robustes sur les dynamiques de prix sur le marché de l'immobilier neuf. Seuls les départements ayant compté plus de 50 annonces par trimestre et les métropoles ayant compté plus de 35 annonces par trimestre sont pris en considération dans la présente analyse.

***** FIN**

À propos d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels

Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels est la filiale du Crédit Mutuel Arkéa dédiée aux marchés des entreprises (PME & ETI), des acteurs publics et institutionnels locaux et des professionnels de l'immobilier. La banque accompagne 12 000 acteurs économiques partout en France à travers ses 20 implantations. Elle propose à ses clients une offre complète (financements, traitement des flux, moyens de paiement, épargne, assurances, opérations de salle des marchés, opcv, etc). Plus d'informations sur www.arka-banque-ei.com

À propos du Groupe Izimmo

Filiale du Crédit Mutuel Arkéa, le Groupe IZIMMO intervient sur les différents métiers du marché de l'immobilier neuf : études de marché, montage en nue-propriété, communication, acquisition en propre pour revente, conseil et vente aux institutionnels et aux clients privés, à travers ses différentes marques de commercialisation (Le Comptoir Immobilier, La Référence Pierre, IZIMMO Sélection, F1RST Business Coach). Avec plus de 100 salariés, 20 implantations sur l'ensemble du territoire, près de 1 000 actifs immobilier réservés pour 200 millions d'euros de transactions sur 2020, le Groupe IZIMMO se classe parmi les premiers opérateurs de services dans le marché de l'immobilier neuf, d'investissement et d'accession.

www.izimmo.com

À propos de l'Institut des Constructeurs et des Promoteurs

L'Institut des Constructeurs et des Promoteurs développe des outils pratiques à destination de ses membres et promeut des partenariats métiers de qualité. Très terrain et très pratique, l'Institut des Constructeurs et des Promoteurs est également une structure d'études et de prospective.

www.institutcp.com

À propos de Leemo

Filiale des groupes Foncia et Primonial, Leemo est la première plateforme immobilière indépendante de distribution. Notre valeur ajoutée: au travers d'une plateforme innovante, une équipe d'experts accompagne les professionnels du secteur, du sourcing de bien jusqu'à la

livraison. Leemo accompagne les conseillers en gestion de patrimoine, agents commerciaux, conseillers immobiliers en leur proposant une offre nationale en immobilier neuf ou ancien, tous dispositifs fiscaux confondus en grille ouverte ou allotement dédié.

www2.leemo.fr/

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une Proptech B2B suisse dont la technologie de pointe oeuvre à la transparence et la digitalisation du secteur immobilier, en s'appuyant sur le big data, le machine learning et une précision d'estimation inégalée. Les banques, les courtiers, les gestionnaires d'actifs, les promoteurs, et les agents immobiliers font confiance aux solutions digitales de PriceHubble pour prendre de meilleures décisions d'investissement, mieux conseiller et offrir une expérience différenciante à leurs clients. PriceHubble est déjà présent dans 6 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon et Pays-Bas) et emploie 90 personnes dans le monde.

Retrouvez toutes nos études sur www.pricehubble.com/fr

Contacts presse

PriceHubble

Lauriane Halle, Responsable Communications Externes

06 46 56 91 36 / lauriane.halle@pricehubble.com

Groupe Izimmo

Annabelle Pluchon, Responsable Communication

06 45 60 47 68 / apl@izimmo.com

Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels

Catherine Kablé, Kablé Communication

06 82 25 73 85 / catherine.kable@kable-communication.com

Leemo

Flore Langer & Anatole Flahault

01 53 70 74 95