

## Conjoncture

## La très grande incertitude liée aux prix de l'immobilier

Avec la crise provoquée par le coronavirus, il est bien compliqué d'anticiper comment vont évoluer les prix immobiliers dans les prochains mois



Crédit photo : Julien Pompey

Après deux mois d'année contraints et forcés, le secteur immobilier, en France comme en Provence, recommence peu à peu à respirer. Plus exactement, le marché reprend une grande bouffée d'oxygène, avec une activité reprenant très progressivement mais sûrement, en respectant bien scrupuleusement les mesures sanitaires préconisées.

"L'activité repart, certes moins rapidement qu'espérée, mais le mouvement de reprise est clairement enclenché", confirme Jean-Noël Léon, le président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Provence et directeur général adjoint Provence du groupe Quartus, qui annonce que "la conséquence de toute cette perte de production, enregistrée durant la période du confinement, a conduit à une augmentation des prix de l'ordre de 1% dans la région !"

## La grande difficulté d'anticiper

Si certaines tendances ont été constatées pendant ce contexte confiné si particulier, il est fort compliqué d'anticiper comment vont évoluer les prix immobiliers désormais, avec la crise d'ampleur provoquée par le coronavirus.

"Concernant l'évolution des prix sur le marché immobilier, pour les mois à venir, il faudrait être bien audacieux pour faire des pronostics ! L'évolution dépendra de plusieurs facteurs comme l'accès au crédit : est-ce que les banques vont durcir les conditions d'octroi des prêts ? Le pouvoir d'achat des ménages va-t-il baisser ? Autre élément particulièrement important : les taux d'intérêt. Jusqu'à présent très attractifs, vont-ils augmenter ? Et est-ce que cela va freiner les acquéreurs potentiels ? Enfin, il ne faut surtout pas oublier le comportement des acheteurs. Vont-ils abandonner leur projet d'achat ou modifier leur projet ?", s'interroge la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône.

L'institution présidée par Renaud Pinatel ajoute, sous forme de synthèse : "Il existe beaucoup trop d'inconnues dans cette équation pour savoir comment va se porter le marché immobilier, et il est bien trop tôt pour se livrer à une analyse pertinente. Ce que l'on peut dire, c'est que cette crise ne fera pas disparaître les besoins de logement des particuliers. Il faudra être très attentif, dans les semaines et mois à venir, à tous ces facteurs pour analyser l'évolution du marché immobilier !"

Une position également partagée par Didier Bertrand, le président de la FNAIM Aix-Marseille-Provence, qui

souligne qu'il "ne faut surtout pas jouer les devins, et plutôt faire preuve d'une certaine humilité et attente sur cet aspect. Il est vraiment nécessaire de regarder les faits, et ne surtout pas se fier à toutes les supputations et autres extrapolations, qui peuvent s'avérer parfois extrêmement dangereuses."

## Quelques tendances avancées

Pour autant, certaines possibles évolutions sont avancées par quelques professionnels expérimentés du secteur immobilier. C'est en particulier le cas de Jean-Luc Lieutaud, le président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) de Provence-Alpes-Côte d'Azur. "Personne ne peut prédire ce qui va se passer dans les six mois à venir. Les prix ne vont sûrement pas augmenter. Après, ce sont les vendeurs qui les font baisser... Dans un premier temps, ils attendent et cherchent à vendre au meilleur prix. Une fois qu'ils auront réalisé que le marché a bien changé, les prix devraient baisser", avance le dirigeant.

Un avis quelque peu divergent à celui de Fabrice Alimi, le président de la Fédération Française des Clubs Immobiliers (FFCI) et vice-président de la CCI métropolitaine Aix-Marseille-Provence, qui annonce "une stagnation sans régression particulière dans les mois qui viennent."

Et Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer, de conclure en affirmant qu'aucune "baisse des prix n'est anticipée pour le moment. Nous avons de nouveau plus d'acheteurs que de vendeurs. De ce fait, les prix immobiliers devraient rester très tendus !"

Julien Pompey



La Provence  
immobilier

ESTIMATION GRATUITE ET SANS ENGAGEMENT  
estimation@connexion-immobilier.com

1<sup>er</sup> Groupe immobilier à Marseille  
SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DE PROXIMITÉ

10 agences du 1<sup>er</sup> au 8<sup>e</sup> arrdt.

## Rendez-vous

Le 26<sup>e</sup> salon immobilier Aix-Marseille Provence se déroulera du 9 au 11 octobre

La 26<sup>e</sup> édition du salon immobilier Aix-Marseille Provence se tiendra bel et bien, physiquement, au Parc Chanot, du 9 au 11 octobre prochain. Organisé par GL Events, en partenariat avec la Caisse d'Épargne CEPAC, cet événement totalement gratuit va rassembler, cette année, une cinquantaine d'exposants (banques, notaires, architectes...) et plus de 10 000 visiteurs sont attendus.

Pour cette édition, l'accent sera mis sur l'immobilier à l'ère durable. La crise sanitaire a en effet redéfini les valeurs et les modes de vie. Les acquéreurs sont plus enclins à investir dans des biens "green", et se centrent aussi sur les espaces extérieurs. Les visiteurs découvriront ainsi les potentialités des "Tiny houses", des constructions en bois intégrant des matériaux respectueux de l'environnement. Ils pourront échanger avec des architectes spécialisés, des fabricants de maisons basses consommations, des promoteurs écoresponsables et des fournisseurs d'énergies vertes. Le salon entend également proposer une offre complète de services associés autour de l'aménagement extérieur, du home staging et des nouvelles formes d'habitat. Il mettra aussi en avant les atouts de la digitalisation dans l'univers de l'immobilier.

## Tendance

74% des Français prêts à confier l'exclusivité de la vente de leur bien à une agence

En cette période d'incertitudes sur le plan immobilier, les propriétaires ont des difficultés à vendre leurs biens au meilleur prix. Par conséquent, pour y arriver, une grande majorité de Français (74%) sont prêts à confier l'exclusivité de la vente de leur bien à une agence immobilière, mais à la condition qu'il soit mis en valeur sans frais supplémentaire. C'est l'un des principaux enseignements d'un sondage Odoxa mené pour Certitude Immo, dévoilé le 10 juin et réalisé auprès d'un échantillon représentatif de la population française et d'un sur-échantillon de 400 propriétaires ayant vendu un bien immobilier au cours des dix dernières années. Cette étude révèle également que plus de quatre propriétaires sur dix (42%) ont été contraints de revoir leurs ambitions à la baisse et de diminuer le prix de vente de leur bien pour trouver un acquéreur...

## Evenement

## A Marseille, le premier salon virtuel devient réel

Le premier salon de l'immobilier virtuel Marseille-Provence se déroule du 11 au 14 juin avec de nombreuses possibilités et opportunités à la clé



Crédit photo : DR

Le virtuel devient petit à petit une réalité dans le secteur immobilier, et le confinement engendré par le coronavirus a accéléré le mouvement enclenché depuis plusieurs années, sous l'impulsion d'une demande ne cessant de se développer.

"Internet et la 3D ont aujourd'hui conquis le marché de l'immobilier. La preuve au travers de quelques chiffres clés. Pas moins de 85% des acquéreurs et des locataires souhaitent désormais pouvoir procéder à des visites virtuelles. Le temps moyen passé sur un site internet contenant des visites virtuelles est multiplié jusqu'à six fois. Par ailleurs, une annonce de bien immobilier avec une visite attire entre trois et cinq fois plus, ce qui est conséquent !", met en avant Mehdi Gacem, le dirigeant fondateur de l'agence Views Multimedia, agence de communication spécialisée qui organise le premier salon de l'immobilier virtuel Marseille Provence, du 11 au 14 juin, de 10h à 19h.

## Un trait d'union entre l'acquéreur et son futur bien

Cet événement réunit, dans un dôme virtuel et verdoyant, plus d'une vingtaine d'acteurs immobiliers du territoire marseillais : promoteurs, commercialisateurs, agences immobilières, courtiers, banques... Le groupe Constructa va, par exemple, faire visiter à distance et en toute sécurité plusieurs de ses projets immobiliers à Marseille (Amalia, La Loubière ou encore La Porte Bleue) et à Aix (Bastide Rouge), tout comme le commercialisateur Primocom (Aixcelence, Atelier, Le Cèdre Blanc, Opéra Nature et Jardin de l'Aviateur). De son côté, la Caisse d'Épargne CEPAC annonce la possibilité de "concrétiser son projet immobilier de A à Z en ligne" avec ses experts.

"Ce salon d'un tout nouveau genre veut permettre à tout un chacun, tranquille depuis son domicile, de se promener d'un stand à un autre pour y découvrir différents outils 3D, des images de synthèse, des visites virtuelles, assister à des visioconférences et à webinars... En évoluant dans cet univers numérique hyper-réaliste et intuitif, le visiteur pourra effectuer des recherches de biens, obtenir de la documentation et même s'entretenir avec un conseiller commercial dédié, afin de réaliser un achat, s'informer sur l'investissement locatif ou le financement d'un bien... le tout, sans jamais quitter son canapé !", souligne Mehdi Gacem.

"Notre ambition est de fédérer des outils de haute technologie et les acteurs de l'immobilier local autour d'un ambitieux événement virtuel destiné au grand public. Ce salon incarne un trait d'union entre l'acquéreur et son futur bien, et complète le dispositif de signature à distance désormais proposé par les notaires. Surtout, au-delà même des contraintes liées à la pandémie, notre salon de l'immobilier virtuel apporte des solutions concrètes à l'évolution de notre société !", se félicite l'ambitieux dirigeant.

Accès grand public, inscription gratuite via le site [jesuisproprio.immo](http://jesuisproprio.immo)

J.P

À MARSEILLE 8<sup>e</sup> - VIEW ART

Entre plages du Prado et centre-ville  
parc et commerces à proximité

11 appartements d'exception 4 et 5 pièces en duplex,  
véritables villas sur le toit

Séjours double hauteur, baies vitrées cathédrale  
terrasses aux vues dégagées

Notre esp@ce de vente en ligne est ouvert



04 84 310 310 | [cogedim.com](http://cogedim.com)



Jusqu'à  
30 000 €  
OFFERTS<sup>(1)</sup>  
jusqu'au  
10 Août

GRUPE ALTAREA

© Cogedim Promotion Immobilière - Équipe 8th Group - Val de Cè - mai 2019 - Plus d'infos sur [www.cogedim.com](http://www.cogedim.com) ou au 04 84 310 310. Tous droits réservés. (1) Remise maximale pour les 4 et 5 pièces, offre valable du 11 juin au 10 août 2020. Offre soumise à conditions d'attribution et d'acceptation. Offres non cumulables avec toute autre offre en cours et à venir. Budgets Sciences Santé et le Réseau Hospitalier de France, destinés à assurer une information sur les possibilités d'adhésion et de participation à l'opération. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et loués sans engagement de leur résultat. COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 000 €, Siège Social : 8, rue de l'Estaque - 75008 Paris - RCS PARIS : 054 500 814 - SIRET : 054 500 814 000 00 - Copropriété Agence COGEDIM - 06/2020 - Document non contractuel.