

**Bilan du marché immobilier au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019**

**Un 3<sup>ème</sup> trimestre inédit !**

Si habituellement le marché immobilier se ralentit durant la période estivale, ce trimestre a encore déjoué tous les pronostics. Loin de marquer une pause, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 a encore battu des records lorsqu'on le compare à la même période de l'année précédente, alors même que 2018 était déjà exceptionnelle.

Ainsi, au cours des mois de juillet, août et septembre 2019, l'Adresse enregistre une hausse du volume des ventes de 8% sur 12 mois et des prix au national en augmentation de 2,3% sur 1 an.

Seule ombre au tableau : la pénurie de biens qui se fait toujours sentir sur tout le territoire, et encore plus durement sur la capitale.

**Les marqueurs clés de l'immobilier au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019\* :**

	National	Province	IDF	Paris
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	2 714 € +1,5% vs. T2 2019 + 2,3% vs. T3 2018	2243 € +1,2% T3 vs. T2 2019 + 1,8% sur 12 mois	3 595 € +2% vs. T2 2019 +6% vs. T3 2018	10 047 € +2,9% vs. T2 2019 + 6,5% sur 1 an
<b>Délai de vente</b>	87 jours +1 jour vs. T2 2019	93 jours +2 jours vs. T2 2019	72 jours -3 jours vs. T2 2019	60 jours -2 jours vs. T2 2019

**Un marché immobilier national qui se démocratise de plus en plus**

Alors même que **les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter** (+1,5% sur 3 mois et 2,3% sur 1 an), portant désormais le m<sup>2</sup> au national à une moyenne de **2 714€**, les taux de crédit exceptionnellement bas permettent **l'arrivée sur le marché d'aspirants primo-accédants qui ne pouvaient précédemment prétendre à la réalisation de leur projet**. En effet, si l'apport demandé lors d'un emprunt est de plus en plus restreint, voire inexistant dans certains cas, les mensualités de remboursement sont également favorables car de plus en plus basses.

« **Dans certaines villes, il est désormais plus avantageux de rembourser un crédit que de payer un loyer** » souligne Brice Cardi, Président de l'Adresse et lui-même directeur d'une dizaine d'agences.

Une conjoncture qui ouvre de nouveaux horizons aux foyers modestes qui n'avaient pas les moyens d'accéder à la propriété jusqu'alors.

Seul frein potentiel à date : la **pénurie de stock de biens en vente** qui diminue au fil des acquisitions et **flirte avec les 10%**.

**La province, ce secteur où il fait bon acquérir**

Si les prix sont à la hausse sur tout le territoire, la province n'y fait pas exception avec +1,2% sur 3 mois et + 1,8% sur 12 mois. Cependant, elle reste LE secteur où il faut investir. Du fait **d'un m<sup>2</sup> affiché à 2 243€, le pouvoir d'achat y est le plus conséquent de France et permet donc des acquisitions de biens plus grands**. Ajouté à un temps de réflexion en hausse (+2 jours sur 3 mois), fixé à 93 jours, c'est l'équation gagnante.

Encore une fois, la seule problématique vient de la **pénurie de mandats de vente**, comme le souligne Bruno Cassin, sociétaire l'Adresse à Frontignan et Bédarieux « *Les taux très bas que nous connaissons actuellement motivent fortement les acquéreurs. Le problème qui commence toutefois à se poser réside dans le manque d'offres. Le stock de biens à la vente s'est beaucoup réduit depuis un an et demi, et nous peinons parfois à obtenir des mandats. D'où l'apparition d'une certaine tension.* »

**Portée par le Grand Paris Express et l'attrait de la capitale, l'Île-de-France grimpe**

Marché de report par excellence, **l'Ile-de-France profite plus que jamais du marché parisien hyper tendu**. Ainsi, la petite et grande couronne parisienne voient leur prix au m<sup>2</sup> **prendre 2% de hausse sur les 3 derniers mois, et pas moins de 6% en 1 an, arrivant désormais à une moyenne de 3 595€/m<sup>2</sup>**.

L'activité dense, la hausse des prix atteignant des seuils jamais vus et la pénurie de biens à Paris n'y étant pas étrangers, le phénomène s'amplifie également du fait de l'arrivée de plus en plus imminente du Grand Paris Express. Ainsi, Brice Cardi constate : « *De plus en plus confiants dans l'investissement que représentent les villes concernées par le Grand Paris Express, nous voyons désormais arriver des profils d'acquéreurs que nous n'avions pas avant : les primo-accédants cadres célibataires ou les foyers dotés de bons revenus. Investir dans des villes dont l'attrait est en devenir leur permet de prétendre à une superficie supérieure, pour un budget équivalent. Misant sur la spéculation de ces villes, les investisseurs sont également très présents en Ile-de-France, où ils y achètent pour pas cher et conservent le bien qu'ils loueront ou vendront une fois le métro arrivé.* »

## Paris, en route pour devenir une capitale mondiale comme les autres ?

Encore et toujours à la hausse, il faut désormais **déboursier pas moins de 10 047€ le m<sup>2</sup>** pour prétendre acquérir un bien dans la capitale, soit 2,9% de plus qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre et 6,5% supplémentaires en comparaison avec l'an passé à la même période. Il est à noter également une pénurie de bien de plus en plus forte : - 20% de mandats de vente en comparaison avec le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

Dans ce contexte, il n'est pas étonnant de constater que **les classes moyennes sont de plus en plus repoussées** vers la petite, voire parfois la grande couronne parisienne.

De plus, un phénomène nouveau s'observe : **Paris mute de jour en jour pour devenir une ville vitrine de la France... alors qu'elle représente de moins en moins le pays.**

En effet, le marché immobilier étant devenu quasi inaccessible pour le français lambda, la capitale compte désormais une population majoritairement constituée d'investisseurs étrangers, d'investisseurs locatifs ou de foyers dotés de très gros moyens.

**Ce phénomène intervient alors que l'arrivée des plateformes de location saisonnières avait déjà commencée à transformer en profondeur la capitale, en la poussant à devenir une ville dortoir.**

« *Cette conjoncture est propice à une hausse des prix qui ne semble pas sur le point de s'arrêter. A l'image d'autres capitales mondiales, le marché immobilier parisien porte la ville vers une mutation sociologique profonde. Paris est-il en train de devenir une ville-monde comme les autres, à l'image de Manhattan ?* » s'interroge Brice Cardi, Président de l'Adresse.

Ce dernier reste néanmoins vigilant car le marché parisien étant assez imprévisible, il est presque impossible de prévoir ce que sera l'immobilier de demain dans la capitale ...

## Une fin d'année qui sera probablement dictée par les taux de crédit

Pour ce qui est du cas de la capitale, si cette dernière ne rencontre pas de bouleversement majeur, elle devrait finir l'année avec une **hausse du prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 3% environ**.

**Pour le reste de la France, le marché immobilier de l'ancien sera, comme toujours, dicté par les banques et les taux de crédit.** Actuellement, il semblerait que les établissements bancaires commencent à relever quelques taux ainsi qu'à davantage sélectionner les dossiers, le choix étant si vaste qu'ils ont tendance à privilégier les meilleurs, créant ainsi une hausse des délais de traitement.

L'avenir nous dira si ce léger ralentissement est le signe d'une activité singulièrement dense en une période estivale habituellement assez calme ou si elle marque le début d'une nouvelle ère...

### 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](#)

## A propos de l'Adresse

*Doté de plus de 335 agences immobilières et 1200 collaborateurs sur toute la France, 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 avec plus de 10 000 ventes réalisées en 2018, 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 il y a 20 ans, 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).*