

## Bilan du marché immobilier au 1<sup>er</sup> trimestre 2019

### Une année qui démarre sous les meilleurs augures, malgré une offre qui se tarit doucement

Après une année 2018 exceptionnelle tant en volumes qu'en valeurs, les indicateurs des 3 premiers mois du marché de l'immobilier existant sont des plus attendus tant ils suscitent des interrogations.

Les prix sont-ils toujours à la hausse ? Le volume des ventes s'est-il maintenu ? Paris poursuit-elle sa folle ascension ? Le réseau coopératif L'Adresse s'est penché sur le marché immobilier au 1<sup>er</sup> trimestre 2019\* et tire en son bilan.

#### Les marqueurs clés de l'immobilier au 1<sup>er</sup> trimestre 2019\* :

	National	Province	IDF	Paris
Prix au m <sup>2</sup>	2 633 €	2 149 €	3 468 €	9 635 €
Surface moyenne	90,2 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	81,5 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Prix moyen	237 497 €	208 453 €	282 642 €	481 750 €
Délai de vente	89 jours	95 jours	77 jours	61 jours

#### **Au national, le marché de l'immobilier est toujours au beau fixe**

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, l'immobilier ancien ne s'est pas départi de son dynamisme, que ce soit en termes de valeurs ou de volumes.

Ainsi, L'Adresse enregistre une **hausse du volume des ventes de l'ordre de 3% entre les 3 premiers mois de 2019 et la même période de l'année précédente.**

Du côté des **prix, la tendance est la même puisqu'ils ont augmenté de 2% entre le T1 2019 vs. le T1 2018** et de **1,3% sur les 3 premiers mois de 2019**, portant désormais le m<sup>2</sup> à **2 633€**.

Concernant les délais de ventes, les transactions mettent légèrement plus de temps pour se concrétiser (+2 jours en 1 an) et s'établissent à 89 jours en moyenne.

Si en apparence tout va bien, il est un indicateur, encore discret, qui laisse transparaître une **légère tension** du marché : il s'agit de la **baisse des mandats mis en vente**.

« *Important de souligner que nous constatons sur le terrain une baisse globale du nombre de mandats de vente, révélateur d'une présence sur le marché plus importante des acquéreurs par rapport aux vendeurs. Si cette conjoncture persiste, parmi les nombreux Français prêts à acquérir un bien immobilier, portés par un contexte qui leur est exceptionnellement propice, certains pourraient, à l'avenir, rester sur leur faim, faute d'un stock de biens suffisants pour satisfaire leur demande* » alerte Brice Cardi, Président de L'Adresse.

#### **Une province propice à l'achat, mais pas n'importe où ...**

Apparaissant comme **l'eldorado du pouvoir d'achat** au regard de la capitale, la province a de beaux arguments pour convaincre de concrétiser ses projets d'acquisition !

En effet, **le m<sup>2</sup> y étant affiché à 2 149€** environ, la province offre la possibilité d'accéder à un **bien d'environ 97 m<sup>2</sup>** pour un budget d'à peine 210 000€ (208 453€).

Et pour ne rien gâcher, **les acquéreurs potentiels peuvent s'accorder le temps de la réflexion** : le délai de vente vient de s'allonger d'une journée entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 pour s'établir à **95 jours en moyenne**.

Seule ombre au tableau, Brice Cardi, Président de L'Adresse note de « **grandes disparités entre les grandes villes qui sont d'importants bassins d'emplois et donc d'attractivité, et les petites villes situées à 1 heure ou plus des grandes agglomérations, qui elles décrochent, au point de parfois voir leur prix de vente passer sous leur prix de construction.** »

## L'Île-de-France, le bon compromis entre la province et la capitale

Paris étant, depuis quelques temps déjà, inaccessible à de nombreux acquéreurs potentiels, l'Île-de-France est plus que jamais le marché de report par excellence.

Dotée de nombreuses villes dynamiques, à l'image de Villejuif, Saint Ouen ou Montreuil, **l'Île-de-France affiche son m<sup>2</sup> en moyenne à moins de 3 500€ (3 468€)**, faisant bénéficier à ses acquéreurs d'un pouvoir d'achat bien plus conséquent que ce à quoi ils pourraient prétendre dans la capitale. **Ainsi, la surface moyenne d'un bien acquis sur ce secteur est de 81,5m<sup>2</sup>.**

Pour ce qui est du délai de vente, **la réflexion se doit d'être rapide car nous sommes sur une moyenne de 77 jours**, avec 1 petit jour de gagné entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et la même période une année auparavant.

L'Île-de-France, à mi-chemin entre Paris et la province, n'est donc pas prête de voir son attractivité baisser !

## Paris, une capitale mondiale comme les autres ...

Si la capitale française est encore loin d'afficher des prix au m<sup>2</sup> aussi élevés que certaines de ses consœurs dans le monde, elle voit cependant ses prix augmenter inexorablement depuis des mois.

Ainsi, même si nous notons une décélération dans la hausse, sur le seul 1<sup>er</sup> trimestre 2019, **la ville lumière indique une hausse de +1,4%, portant son m<sup>2</sup> à 9 635€.**

Malgré ces prix spectaculaires, **les transactions se font très vite** (61 jours en moyenne ; -1 jours entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et la même période de 2018) en raison d'une pénurie d'offres de plus en plus grande.

*« En comparaison avec l'année dernière à la même période, nous enregistrons sur Paris, au sein du réseau L'Adresse, une **baisse de rentrée de mandats de l'ordre de 17% sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019.** La raison de cette situation est mécanique : très attractive depuis de longs mois, la capitale compte un grand nombre d'aspirants acquéreurs tandis que les vendeurs se raréfient, provoquant alors un déséquilibre sur ce marché de l'offre et de la demande. »* analyse Brice Cardi, Président de la coopérative immobilière.

## Un horizon qui s'annonce dégagé pour 2019

Selon les premières analyses du réseau L'Adresse, si la conjoncture se maintient dans le sens des 3 premiers mois de l'année, 2019 devrait être encore une belle cuvée.

Brice Cardi, Président de L'Adresse conclut : *« Pour peu que les taux de crédit restent stables et que la politique du logement ne change pas radicalement d'orientation, 2019 sera encore un grand cru car tous les signaux sont au vert et les acquéreurs sont présents sur le marché. »*

Pour toute demande d'interview, contactez :

### Agence Burson Cohn & Wolfe

Anne-Lise Vaillant

01 56 03 12 19 - [anne-lise.le-vaillant@bcw-global.com](mailto:anne-lise.le-vaillant@bcw-global.com)

Florence Obermayer

01 56 03 13 70 / 06 29 22 82 01 - [florence.obermayer@bcw-global.com](mailto:florence.obermayer@bcw-global.com)

### Contact L'Adresse

Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias

01 41 41 08 61 / 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 1er janvier et le 31 mars 2019

### A propos de L'Adresse

Doté de plus de 320 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).