

Bilan du marché immobilier au 3^{ème} trimestre 2020

Un marché à 2 vitesses, entre rattrapage et ralentissement

Après un 2^{ème} trimestre marqué par le confinement puis le rattrapage de l'activité, mise en pause forcée, les trois derniers mois ont été placés sous le signe du dynamisme pour l'ensemble du territoire, malgré une légère pause en août. Partout... sauf à Paris !

Une fois n'est pas coutume, c'est le marché immobilier de la capitale qui ralentit et voit ses prix entamer une décélération dans la hausse, comme en attestent les +0,2% enregistrés au cours des 3 derniers mois, tandis qu'au national les prix ont augmenté de 1,5%. Tour d'horizon, avec le réseau l'Adresse, d'une période juillet-septembre singulière.

Les marqueurs clés de l'immobilier au 3^{ème} trimestre 2020* :

	National	Province	IDF	Paris
Prix au m ²	2 900€	2 365€	3 736€	10 633€
	+1,5% vs. T2 2020	+0,9% vs. T2 2020	+0,4% vs. T2 2020	+0,2% vs. T2 2020
	+ 5,3% sur 1 an	+ 5,4% sur 12 mois	+3,9% sur 1 an	+ 6,1% sur 12 mois

La pierre, une valeur qui rassure et remporte encore et toujours l'unanimité dans le cœur des Français

En ces temps perturbés, tant sanitaire qu'économiquement, la pierre apparaît comme encore plus rassurante qu'à l'accoutumé puisque, plus qu'un patrimoine pouvant être légué à ses proches, elle est également perçue comme un placement sûr.

Cet attrait spécifique des Français pour l'immobilier s'est particulièrement illustré durant ce 3^{ème} trimestre ultra dynamique qui a vu de nouveaux acquéreurs, en complément de ceux déjà présents post confinement, arriver sur le marché.

Si l'offre est toujours rare, la demande, elle, se fait de plus en plus accrue, provoquant ainsi mécaniquement, **une hausse des prix du m² de 1,5% sur les 3 derniers mois, l'affichant ainsi à 2 900€**. Cette augmentation reste toutefois assez contenue au regard des +5,3% enregistrés sur un an.

Il est désormais à noter que le **fameux espace vert**, qui avait tant manqué aux Français durant ce confinement, est un **critère prioritaire, voire indispensable, surtout lorsqu'il s'agit d'achats à beaux budgets dans la capitale**.

Ainsi, des biens qui n'étaient pas prisés précédemment tels que **les rez-de-jardin commencent à être vu d'un œil nouveau et à séduire les acquéreurs**.

Si les Français n'ont pas perdu leur envie d'acheter, les banques et leur politique restrictive, elles, les limitent.

Brice Cardi, Président du réseau l'Adresse, d'analyser : « **Il est dommage que les banques ne jouent pas assez le jeu avec des conditions de financement qui pénalisent beaucoup**. Désormais, ce ne sont plus seulement les ménages modestes ou les primo-accédants, comme je le redoutais en début d'année, qui sont éloignés de l'achat immobilier, mais également les cadres. En effet, si ces derniers sont déjà investisseurs, ils ont de grandes chances de voir leur crédit comptabilisé mais de ne pas voir soustraire les loyers estimés de leurs investissements, leur faisant donc rapidement atteindre la limite des 33% d'endettement à ne pas dépasser. Cette situation nous amène à constater, au sein du réseau l'Adresse, près de 3 fois plus de refus de financement qu'auparavant...»

Le Président du réseau de poursuivre : « Avec des taux si bas, il est dommage de rester sur une durée d'emprunt de 25 ans au regard de l'espérance de vie. Il serait tout à fait possible de la porter à 27-28 ans, ce qui rendrait ainsi possible de nombreux projets. »

Un marché de province si dynamique qu'il porte les prix au national à la hausse

Si actuellement les prix du m² au national se maintiennent dans une dynamique haussière, c'est du fait du marché de la province, qui se fait très dynamique en raison d'une demande toujours aussi forte.

Ainsi, nous notons une augmentation des prix de près de 1% (0,9%) entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2020 et pas moins de +5,4% sur 1 an, portant le m² à 2 365€.

« Avant et après cette période de confinement, le marché de la transaction est extrêmement dynamique sur Narbonne et Carcassonne » observe Yann Bureau du Colombier, sociétaire du réseau sur ces deux secteurs. « D'autant que les prix restent abordables et permettent à tous les ménages de se loger » poursuit-il.

Seul bémol : si la **tendance n'est pas à la négociation**, il faut, par contre, **se positionner de plus en plus vite** si un bien vous intéresse sous peine de le voir partir très vite, comme c'est le cas à Evreux par exemple.

Du côté de Limoux, Denis Jordan, Directeur de l'agence l'Adresse de la ville, relève un phénomène nouveau apparu sur son secteur « **Le télétravail a incité des gens originaires de la région de Limoux, partis à Toulouse pour leurs études ou leur vie professionnelle, à revenir ici pour profiter du cadre de vie** ».

Brice Cardi d'analyser cette tendance sous le prisme national : « *Si les Français ont bel et bien envie de vert et d'espace extérieur, l'avenir nous dira s'il s'agit véritablement d'un changement de vie et d'un exode des villes vers les campagnes ou s'il s'agit simplement de profiter des avantages du télétravail en s'offrant une résidence secondaire où il fait bon s'y couper de la ville le temps des week-ends, vacances et jours de home office* ».

L'Ile-de-France ou l'eldorado de l'espace vert pour les parisiens en mal d'extérieur

S'il est habituel de voir les parisiens, centrifugés d'un marché dont les prix grimpent inexorablement, s'établir dans la 1^{ère} couronne de l'Ile-de-France afin d'y trouver un pouvoir d'achat supérieur, ce phénomène s'est clairement accentué en ce 3^{ème} trimestre et a vu arriver une **nouvelle typologie d'acquéreurs : celle des familles aisées qui ne veulent faire aucun compromis sur l'espace extérieur et se reportent sur les communes limitrophes de la capitale afin de s'offrir une petite maison avec jardin**. Et même si le marché immobilier d'Ile-de-France poursuit son augmentation, prenant **0,4% ces 3 derniers mois**, nous notons néanmoins une décélération dans la hausse. Ainsi, malgré **près de 4% (3,9%) d'augmentation sur la dernière année, le pouvoir d'achat y est toujours plus qu'intéressant au regard du prix du m² fixé à 3 736€ !**

Porté par le dynamisme de la 1^{ère} couronne, les prix sont en légère hausse au global mais il est important de noter qu'il existe une vraie disparité avec la 2^{ème} couronne qui, pour sa part, voit ses prix se maintenir.

Impossible de savoir ce qu'il en adviendra en termes de tendances sur les prochains mois, toutefois, il est intéressant de **garder en tête l'exemple de Montreuil montrant qu'une fois le plafond atteint, les prix n'augmentent plus**.

Ainsi, si en tant que marché de report idéal, la ville de **Montreuil a connu la plus forte hausse de prix en 2019**, la tendance est **actuellement à la stabilité, voire à une légère baisse de prix** sur les biens ne bénéficiant pas du fameux espace vert.

Paris irait-elle vers des prix stables, voire même baissiers ?

Des mois, des années même que la capitale n'avait pas vu cela : **des prix qui se stabilisent et n'augmentent quasi pas** (+0,2% sur le 3^{ème} trimestre 2020 vs. le trimestre précédent). Après une nouvelle année de hausse, +6,1% sur 1 an, portant le m² à **10 633€**, **cette stabilité est un marqueur fort à relever**.

« *Le comportement des acquéreurs a changé : les biens disposant d'une belle superficie et dont le budget d'acquisition est conséquent restent désormais sur le marché s'ils ne sont pas impeccables et ne disposent pas d'espace vert. Cette nouvelle tendance, combinée à une absence sur le marché de la capitale d'investisseurs étrangers, conduit à une hausse des délais de vente ainsi qu'un stock de biens à acquérir plus conséquent que l'année précédente à la même période.* » décrypte Brice Cardi.

L'absence d'investisseurs étrangers risque fort d'impacter le marché parisien, jusqu'à potentiellement faire baisser ses prix, mais pourrait également **en bouleverser d'autres où les prix sont également élevés, comme Nice ou Bordeaux**, et les amener à une baisse.

Le **marché de la location de longue durée**, quant à lui, a bénéficié de l'absence de touristes dans la capitale et **a vu revenir les logements qui avaient déserté ses rangs**, il y a quelques temps déjà, au bénéfice de la location de courte durée.

Brice Cardi de s'en réjouir : « *Tout ce qui tend vers une plus grande fluidité du marché locatif parisien va dans le bon sens. De ce fait, le récent jugement de la Cour de Justice Européenne en faveur de la loi Française sur la question de la location de courte durée est positif !* ».

Destiné à lutter contre la pénurie de locations de longue durée sur le marché parisien, ce jugement impose aux **investisseurs qui désirent acquérir un logement pour le dévouer à un usage unique de location de courte durée**, l'acquisition d'un bien dont la destination n'est pas encore celle de logement, les obligeant alors à effectuer des travaux pour obtenir la destination tant convoitée.

Si Paris est un indicateur du marché immobilier au national, au vue du contexte, **l'heure n'est pas à l'emballement** et il convient d'attendre de savoir si la tendance à la stabilité se maintient et si elle débouche, potentiellement, sur une baisse des prix ou non, avant de tirer des conclusions.

Brice Cardi de souligner cependant qu'« *il est tout à fait possible que nous assistions, dans les mois à venir, à une stabilité des prix. Cela serait logique et en adéquation avec l'environnement économique et social du pays.* »

Dans ce contexte, quelles sont les perspectives pour les mois à venir ?

Pour l'heure, un certain nombre d'incertitudes et de questions subsistent et ne permettent pas de savoir de quoi le marché immobilier sera fait demain.

Pour autant, il est important de noter que **les Français ont envie d'acheter de la pierre**, une valeur qui, si elle leur apparaît comme rassurante à l'accoutumé, ne peut que l'être encore davantage en cette période.

« *Au regard des taux de crédit, qui devraient se stabiliser à leur niveaux bas actuel, je ne m'attends pas une inversion de marché du côté des prix, d'ici la fin de l'année.* » explique Brice Cardi.

Par contre, le **volume des ventes**, qui aura forcément baissé du fait du confinement, a de **fortes chances de se voir impacter à cause des conditions d'obtention de crédit par les banques.**

« *Si le marché se maintient tel qu'il est en ce moment, nous devrions enregistrer une **baisse de volume allant de 15 à 20% en comparaison de l'année précédente.** Pour autant, il faut relativiser et se rappeler que 2019 était une année historique en termes de nombre de transactions* » rappelle le Président de l'Adresse.

Autre raison de garder le moral pour l'immobilier dans l'ancien : l'aide à la rénovation énergétique de logements MaPrimRenov' qui peut aller jusqu'à 20 000€, soit environ 10% du budget moyen d'acquisition d'un bien.

« *Il s'agit d'un bon dispositif qu'il est essentiel de faire connaître, sans quoi il n'aura aucune chance de réussite, à l'image de ce qui était précédemment arrivé au CITE. Pour ce faire, il en va du devoir de conseil de l'agent immobilier d'en parler à ses clients* » souligne Brice Cardi.

Ce dernier de conclure « *Cette aide gouvernementale est la seule dont le marché de l'immobilier existant a besoin. Par contre, il est important de soutenir le secteur du neuf car il est le levier de régulation du marché immobilier au global. Il est donc important de s'assurer qu'il n'ait pas de défaillance.* »

Contact Burson Cohn & Wolfe

Thibaut Salves - 01 56 03 12 67 / 06 26 39 83 71 – thibaut.salves@bcw-global.com

Contact l'Adresse

Florence Matheossian – Directrice Communication et Médias

01 84 19 81 56 / 06 20 22 69 41 - 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 1^{er} juillet et le 30 septembre 2020

A propos de l'Adresse

Doté de 360 agences immobilières et 1500 collaborateurs sur toute la France ayant généré un chiffre d'affaires de 5,6 millions en 2019, 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, 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 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).