



Meilleurs Agents

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°154 | Avril 2023

Point de bascule pour le marché immobilier en France

Prix moyen au m²

 France

3 199 €/m²

-0,2%

 Paris

10 177 €/m²

-0,5%

Évolution des prix
sur le mois de mars



Nice **+0,8%**



Lyon **-0,9%**

Variation des IPI sur le mois de mars
Prix au 1^{er} avril 2023



L'analyse de Meilleurs Agents

Mauvais premier trimestre pour le marché immobilier national

Depuis janvier, c'est l'ensemble du territoire qui a basculé dans le rouge (-0,5%). Si les dix plus grandes métropoles françaises (hors Paris) connaissent le recul tarifaire le plus fort (-1%), les villes du Top 50 (-0,5%) et même les zones rurales (-0,1%) voient elles-aussi leurs prix baisser.

Dans le détail, seules trois des plus grandes villes de l'Hexagone ont progressé sur le trimestre (+2,1% à Nice, +1,1% à Strasbourg et +0,4% à Lille). Et encore... Pour les deux dernières, bien que toujours orientée à la hausse, l'évolution s'est nettement ralentie par rapport aux années précédentes sur la même période. À titre d'exemple, durant les 1er trimestre 2021 et 2022, les prix de Lille avaient grimpé de 2,8% et 1,6% respectivement.

De l'autre côté du spectre, c'est à Lyon (-3,3%), Toulouse (-2%), Marseille (-1,8%) et Bordeaux (-1,3%) que cette pression baissière se fait le plus ressentir depuis le début de l'année.

Ce premier bilan de l'année 2023 est d'autant plus révélateur de l'entrée du marché dans un cycle baissier que le mois de mars n'a pas tenu ses habituelles promesses de réveil de

l'activité immobilière après l'accalmie hivernale. Preuve en est, les prix restent orientés à la baisse sur ce mois de mars sur l'ensemble du marché français avec un recul de -0,2%. De quoi craindre d'un second trimestre moins dynamique que de coutume.

Pour autant, il ne faut pas y voir là une source d'inquiétude. Cette réaction baissière n'a rien d'anormal et témoigne au contraire du caractère sain du marché qui s'ajuste aux nouvelles conditions économiques et bancaires.



Paris : bientôt sous les 10 000 € ?

- **3,9%** : la baisse enregistrée par la capitale en l'espace d'un an. Et aucun type de biens n'est épargné par cette rapide érosion des prix parisiens. Du jamais vu depuis la crise financière de 2008. Particulièrement touchées, les petites surfaces ont ainsi perdu 4,3% au cours des douze derniers mois tandis que les grandes surfaces ont reculé de 3,4%. Pour comparaison, le dernier cycle baissier de 2011 à 2015 au cours duquel le robinet du crédit s'était brutalement refermé, n'avait pas entraîné un tel tassement tarifaire. À l'époque, les prix n'avaient en effet diminué que de 1,4% en moyenne par an dans la capitale. **Comme si, dans un contexte économique similaire de resserrement du crédit, l'immobilier parisien était aujourd'hui plus sensible à ce phénomène qu'il y a une dizaine d'années.**

Deux raisons expliquent cela. Premièrement, la baisse des prix parisiens n'est pas liée qu'à la seule problématique du crédit. Le désamour pour la capitale y contribue également. Paris est en effet la

seule grande ville de l'Hexagone à voir ses prix baisser depuis juillet 2020 et la sortie du premier confinement, presque deux ans avant le reste du territoire.

Également, le niveau des prix dans la capitale induit une plus grande sensibilité aux hausses de taux. Avec une moyenne de 10 177€ le m², Paris est la métropole française où le pouvoir d'achat immobilier est le plus faible. Ainsi, la hausse des taux actuelle contraint très fortement les acheteurs parisiens qui sont déjà au maximum de leur capacité d'endettement. La remontée des taux les contraint donc à revoir à la baisse leur ambition, voire à abandonner leur projet d'achat. D'autant que face aux montants des prêts sollicités à Paris, nombreux sont les établissements bancaires à durcir leurs conditions d'accès au crédit en réclamant aux porteurs de projets un apport personnel plus élevé tout en leur imposant des durées d'emprunt plus courtes. Ce qui contraint encore plus leur pouvoir d'achat immobilier et donc pèse fortement sur la demande.

BILAN

Depuis septembre dernier, Paris perd 0,5% par mois. Et, le mois de mars, au cours duquel s'observent traditionnellement les premiers frémissements d'un regain d'activité du marché, n'a pas connu d'embellie. **La forte probabilité d'un printemps discret laisse donc penser que si la capitale maintient ce rythme actuel de baisse, elle pourrait repasser sous la barre des 10 000 € le m² avant l'été.**



Plusieurs scénarii possibles pour l'avenir

Le marché de l'immobilier est aujourd'hui suspendu à l'évolution du crédit. Sur ce front, de nombreux signaux contradictoires rendent l'avenir incertain.

D'un côté, les projections de **la Banque de France poussent à un certain optimisme**. C'est en effet la première fois depuis des mois que l'institution revoit ses prévisions d'inflation favorablement. Elle qui, en décembre dernier, tablait sur une inflation moyenne de 6% cette année la situe désormais autour des 5,4%. Côté croissance, elle vient également de doubler ses prévisions en anticipant une progression de 0,6% du PIB en 2023 contre 0,3% envisagé jusqu'alors.

De l'autre, l'environnement financier plombé par la récente faillite de la banque SVB et l'effondrement de Crédit Suisse laissent craindre une instabilité des marchés boursiers et une possible nouvelle crise bancaire.

Dans ce contexte, la décision de la Banque Centrale Européenne de remonter une nouvelle fois ses taux directeurs de 0,5 point en mars mais sans rien annoncer de ses intentions futures, comme elle en avait pris l'habitude de le faire depuis plusieurs mois, augure peut-être d'une volonté d'assouplir sa politique monétaire dans les prochains mois.

Deux scénarii aux conséquences diamétralement opposées pour le marché immobilier peuvent être envisagés. **Dans le premier, le choix de la BCE de ne plus toucher à ses taux directeurs marquerait la fin de la lutte de Francfort contre l'inflation et par conséquent la fin de la hausse des taux des crédits immobiliers aux particuliers. Cela constituerait un signal positif pour le marché de la pierre qui pourrait reposer sur un marché du financement stabilisé. Le second en revanche, plongerait le monde dans une crise financière et bancaire similaire à 2008, laquelle ne manquerait pas d'entraîner le marché immobilier dans la tourmente.**

Évolution des prix immobiliers en France

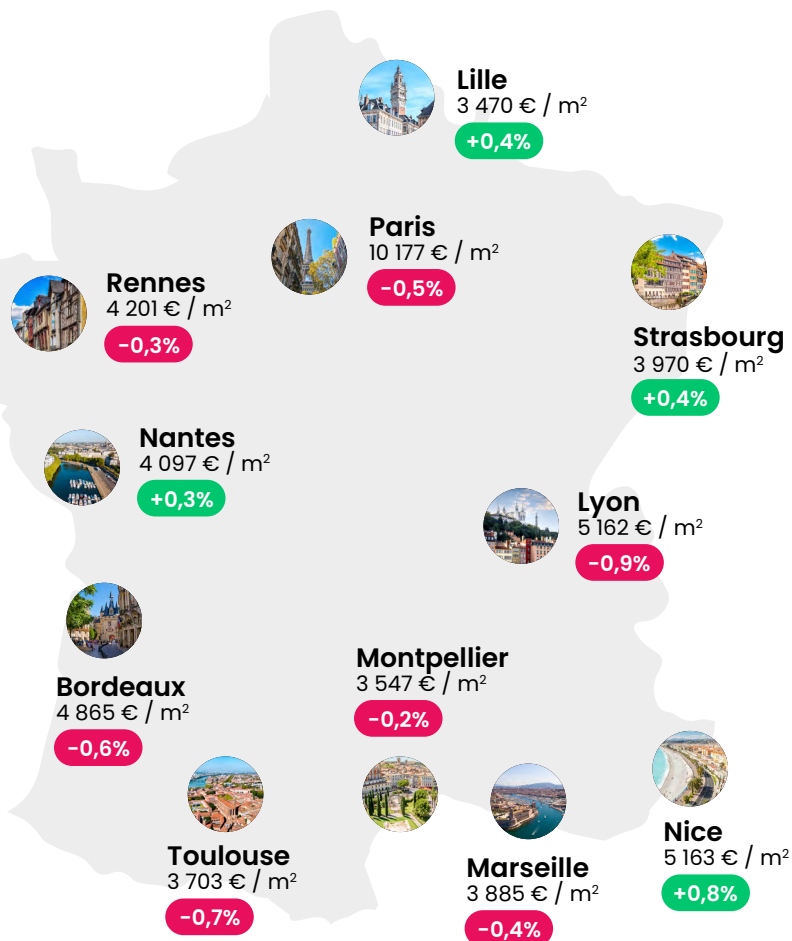
Lyon, Toulouse et Bordeaux connaissent les plus fortes baisses des prix

-0,2%

Variation des IPI sur le mois de mars 2023

3 199 € / m²

Prix au m² au 1^{er} avril 2023



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Mauvais premier trimestre pour le marché immobilier

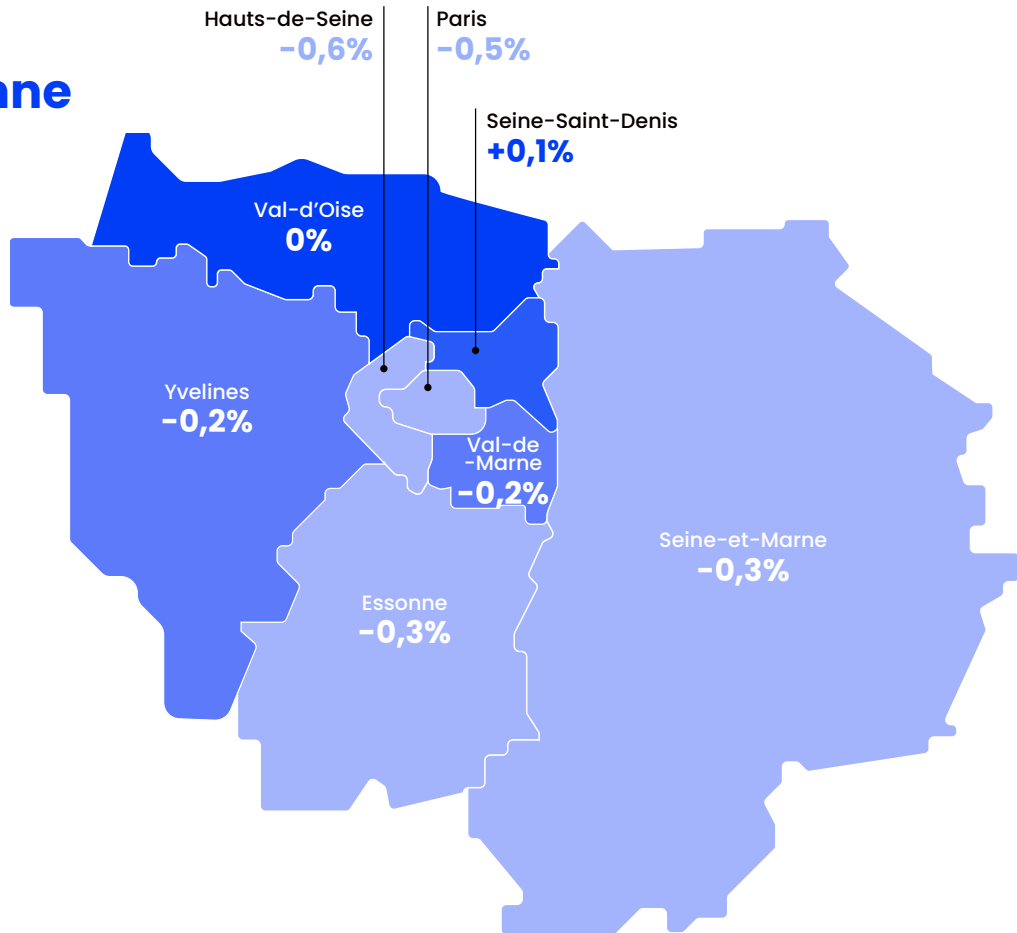
| | 10 ans | 5 ans | depuis 1 jan. 2023 | 1 mois | Indice en points |
|-------------------------|--------|-------|-----------------------|--------|------------------|
| ● Paris | 23,3% | 9,4% | -1,5% | -0,5% | 153,8 |
| ● Top 10 grandes villes | 43,9% | 31,8% | -1,0% | -0,2% | 152,1 |
| ● Top 50 grandes villes | 35,8% | 32,5% | -0,5% | -0,1% | 137,4 |
| ● Zones rurales | 16,8% | 24,3% | -0,1% | 0,2% | 109,9 |
| ● France | 27,4% | 27,0% | -0,5% | -0,2% | 128,3 |

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne

Le département de la Seine-Saint-Denis tire son épingle du jeu

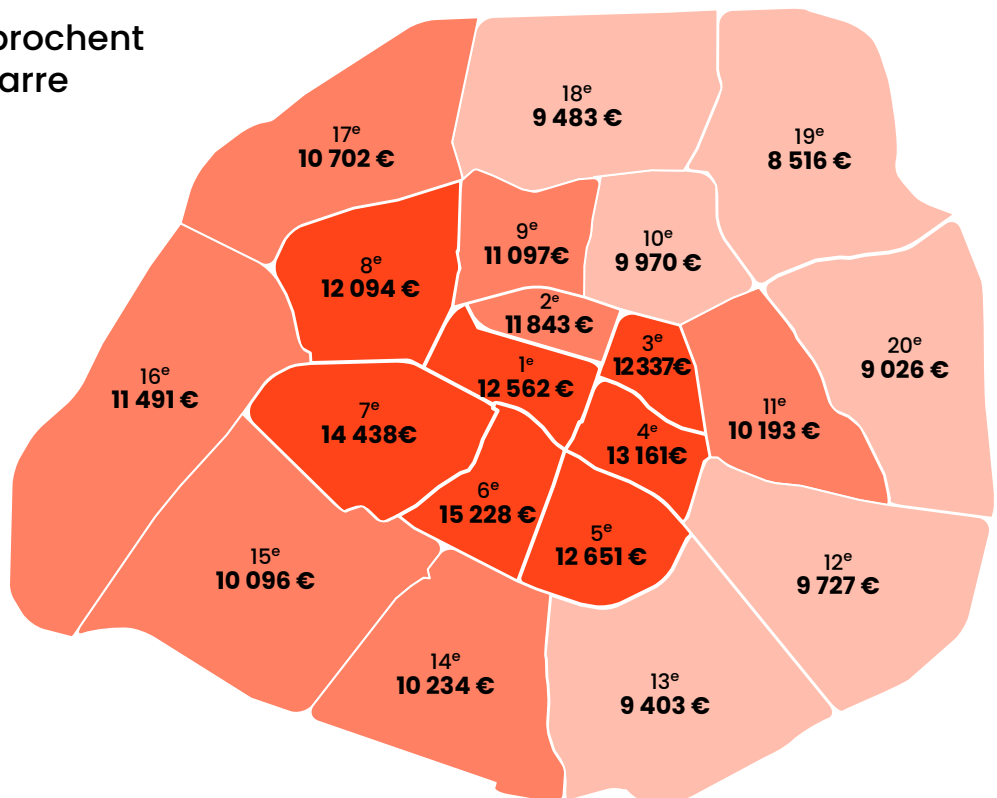
- Hausse ou stagnation des prix
- Baisse des prix entre -0,1% et -0,2%
- Baisse des prix entre -0,3% et -0,6%



Prix parisiens par arrondissement

Des prix qui se rapprochent doucement de la barre des 10 000€

- > à 12 000€/m²
- de 10 000 à 12 000€/m²
- < 10 000€/m²



Méthodologie

Le Baromètre Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Meilleurs Agents s'appuie sur :

- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.
- Les transactions communiquées par les 11 000 agences immobilières présentes sur la plateforme. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières de la plateforme retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Mesure le rapport de force entre la demande et l'offre dans une zone et à un moment donné. Un ITI positif indique une demande excédentaire par rapport à l'offre et donc, une tendance haussière des volumes et des prix. C'est donc un indicateur avancé (6 à 12 mois) de l'évolution du marché.

Délai de Vente Médian (DVM)

Exprime en nombre de jours le temps entre la mise en vente (publication de l'annonce) et le retrait du marché (disparition de l'annonce suite à la signature d'un compromis de vente) de plus de la moitié des biens d'une zone donnée.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers.

Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la

réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

L'équipe scientifique

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience de Meilleurs Agents comptant une vingtaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.



Dr. Thomas Lefebvre
Directeur Scientifique

Il a rejoint la société en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D de Meilleurs Agents. Sous sa responsabilité, l'équipe Scientifique de Meilleurs Agents produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français. De nombreuses études portant sur la modélisation

économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.



Dr. Barbara Castillo Rico
Responsable des études économiques



Dr. Pierre Vidal
Responsable R&D



Sarah Soleiman
Data Scientist - Doctorante



Alexandra Verhiac
Économiste - Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist - Doctorant



Carmélo Micciche
Data Scientist - Doctorant



Martin Regnaud
Data Scientist - Doctorant



Imane Selmane
Chargée d'études économiques



Hadrien Berthier
Ingénieur en Machine Learning