



Meilleurs Agents

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°157 | Juillet 2023

Marché de l'immobilier : un premier semestre au ralenti

Prix moyen au m²

 France

3 180 €/m²

0,0%

 Paris

10 072 €/m²

-0,1%

Évolution des prix
sur le mois de juin



Strasbourg **+0,8%**



Bordeaux **-1,0%**

Variation des IPI sur le mois de juin
Prix au 1^{er} juillet 2023



L'analyse de Meilleurs Agents

Un premier semestre négatif

Du jamais vu depuis huit ans ! Pour la première fois depuis 2015, le marché immobilier connaît un **premier semestre dans le rouge**. Les six premiers mois de 2023 ont en effet vu les prix reculer de -0,4% au niveau national. Dans le détail, ils ont perdu -0,4% dans les communes du Top 10, une légère progression de +0,2% dans celles du Top 50 et -1,9% à Paris. **Seul le rural, encore une fois, sauve vraiment la mise avec une progression de ses prix de +1,8% depuis janvier**. Ce phénomène baissier observé au cours du 1^{er} semestre 2023 est d'autant plus notable que la période de janvier à juin est habituellement dynamique portée en cela par le traditionnel rebond d'activité du printemps.

Or, contrairement aux années antérieures, le second trimestre 2023 n'a pas tenu ses promesses... ou alors trop tardivement pour compenser les baisses observées à la sortie de l'hiver. Si les prix ont certes remonté dans l'ensemble entre avril et juin (+0,6% pour le Top 10, +0,8% pour le Top 50 et +1,9% pour les zones rurales), cette légère hausse s'avère dans les faits bien inférieure à celle connue au cours des mêmes mois de 2022 et 2021. À cette époque, les dix plus grandes métropoles françaises (Paris, mis à part) avaient augmenté respectivement de +2,8% et +2%. Quant aux villes du Top

50, elles avaient progressé de +2,7% et +2,6%, et celles des secteurs ruraux de respectivement +1,8% et +4%.

Cette absence de rebond printanier est encore plus visible à Paris. Dans la capitale, il n'est en effet même pas question de remontée des prix durant les trois derniers mois mais plutôt de ralentissement de la baisse. De quoi permettre tout juste à la capitale de ne pas repasser immédiatement sous la barre des 10 000 € le m². Concrètement, alors que les printemps 2022 (+0,4%) et 2021 (+0,4%) avaient donné un peu d'air à Paris, c'est loin d'être le cas cette année (-0,5%).

À noter, **cette baisse générale du premier semestre dans tout l'Hexagone est tirée par les maisons dont les prix ont diminué de -0,7% depuis janvier**. Et ce, alors que celui des appartements est resté à l'équilibre (+0%). **Parmi les raisons possibles à ces tendances, les montants empruntés par les acquéreurs pour les maisons sont plus importants et donc sont plus exposés au refus de financement des banques**. La preuve que les tendances post-covid qui ont poussé les prix des maisons vers le haut depuis maintenant presque trois ans ne suffisent plus et que les contraintes liées au crédit ont pris le dessus.

Les villes du Top10 suivent des trajectoires différentes

Dans l'ensemble, le mois de juin a été plutôt favorable au marché immobilier dans les communes du Top 10. Sur les dix principales métropoles françaises, six ont enregistré des hausses de prix. Et, les variations en question sont loin d'être négligeables.

Avec +0,8% d'augmentation, Strasbourg a connu la plus forte poussée tarifaire depuis notre dernier baromètre. Elle est suivie de près par Marseille (+0,7%), elle-même talonnée par Montpellier (+0,6%). Quant à Nice et Rennes, elles ont progressé de +0,5%. Face à de telles performances, le +0,3% de hausse pourtant observé à Toulouse réussirait presque à passer pour anecdotique.

Le mois de juin n'a en revanche pas souri à Lyon dont les prix n'ont pas bougé au cours des trente derniers jours (0%). Idem pour **Lille et Nantes où les prix ont diminué de -0,4% et -0,6%, respectivement. Le recul le plus important se passe à Bordeaux qui, pour le deuxième mois consécutif,**

a vu ses prix baisser de -1%. La capitale girondine poursuit ainsi sa spirale baissière entamée depuis plusieurs mois.

Alors que la plupart de ses homologues du Top 10 voient leur prix croître ou se stabiliser depuis le début de l'année, Bordeaux a perdu -5,7% sur la même période. Seule Lyon et ses -4,6% de recul semble partager la même tendance. La raison ? Le niveau des prix atteint dans ces deux agglomérations (respectivement 4 694€ et 5 065€ le m² pour Bordeaux et Lyon à la fin mai contre 3 861 € en moyenne dans les huit autres plus grandes villes de l'Hexagone, Paris et Nice exceptés). Conséquence : après des années d'euphorie tarifaire, **Bordeaux et Lyon sont aujourd'hui confrontés à un important problème de pouvoir d'achat immobilier.** Ce sont en effet les communes les plus chères qui souffrent le plus de la hausse actuelle des taux de crédit, laquelle pousse nombre de candidats à la propriété à reporter leur projet d'achat ou à revoir leurs prétentions à la baisse.





Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique de Meilleurs Agents détaille les perspectives pour le second semestre 2023

Au regard du mauvais départ du marché en 2023, que pouvons-nous attendre de la période estivale ?

Aucun signal ne permet actuellement de penser que la tendance baissière du marché pourrait s'infléchir d'ici la rentrée. Si l'on regarde de plus près, le troisième trimestre qui correspond aux mois d'été est traditionnellement le moins actif de l'année contrairement au second qui, lui, est le plus dynamique. Or, il n'y a pas eu ou très peu de printemps de l'immobilier en 2023. Conséquence : le troisième trimestre devrait ressembler assez fortement aux tout premiers mois de l'année avec non seulement des prix qui repartent à la baisse dans les communes où l'équilibre était fragile mais également un faible volume de transactions. Jusqu'au 15 septembre, il devrait donc y avoir assez peu de ventes.

Jusqu'où le marché peut-il ainsi aller ?

Là encore, l'absence d'éléments positifs pour le marché laisse peu d'espoir pour la fin de l'année et laisse présager d'un second semestre encore moins bon que le premier. Il est même fort à craindre que les dernières barrières qui parvenaient jusque-là à maintenir le marché à flot finissent par tomber. Le niveau de la production de crédit en est un parfait témoignage.

Nous sommes actuellement à 40% de prêts en moins en 2023 par rapport à 2022 et cela ne remonte toujours pas.

Sachant que les banques ne consomment pas leur marge de flexibilité de 20%, on comprend bien que les déclarations récentes du HCSF sur l'investissement locatif ne sont pas de nature à rouvrir le robinet du crédit. De leur côté, **les taux vont continuer d'augmenter et l'on va sans doute emprunter à 4,5% sur vingt ans d'ici janvier prochain.** Sans compter que la BCE, contrairement à la FED, prévoit de continuer la hausse des taux en juillet au même rythme que juin.

Que faudrait-il pour que cela change ?

Tant que les taux et l'environnement de crédit ne seront pas stabilisés, le marché continuera sur la même pente descendante. Cela empêchera les candidats à la propriété de se projeter. Et ce, d'autant plus que les baisses de prix actuelles sont insuffisantes pour compenser l'augmentation des taux. Si les 4,5% sur vingt ans sont atteints à la fin de l'année, il faudrait parallèlement que les prix aient reculé de 35% en un an. Ce qui sera, sans nul doute, loin d'être le cas. En somme: **le marché risque de continuer à tourner au ralenti dans les mois à venir.**

Évolution des prix immobiliers en France

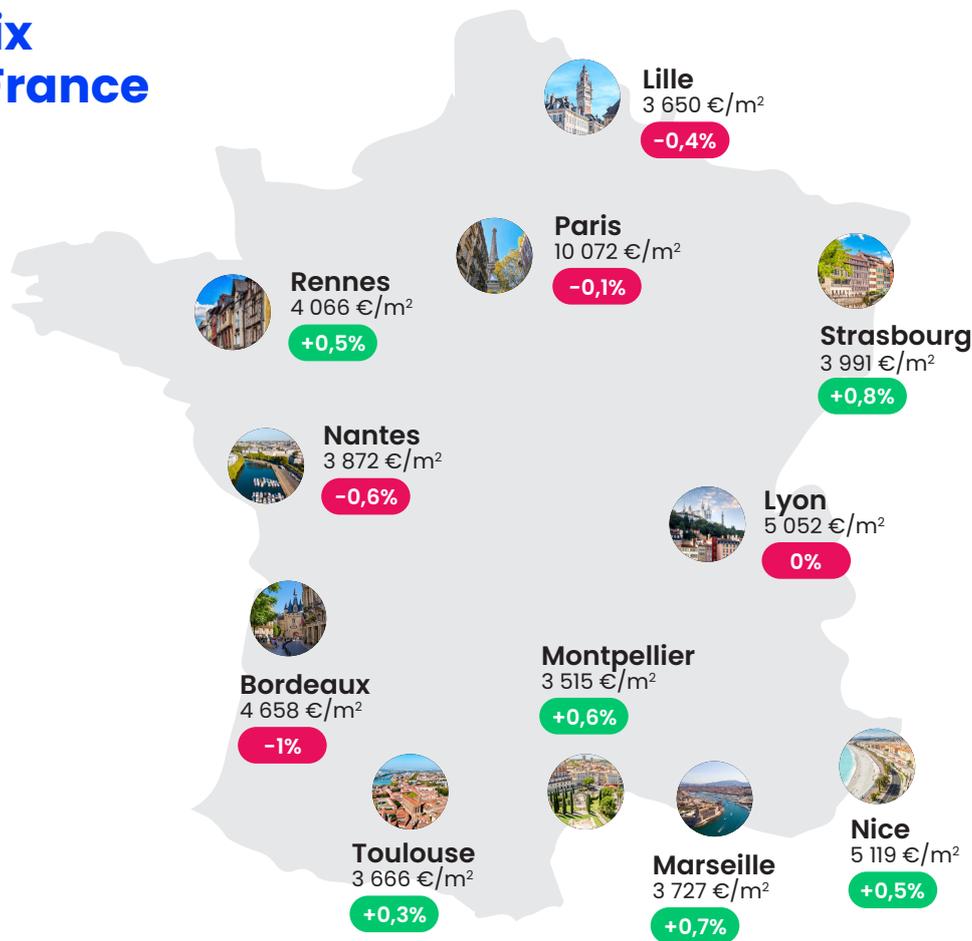
Bordeaux, plus forte baisse de prix du Top 10

0,0%

Variation des IPI sur le mois de juin 2023

3 175 €/m²

Prix au m² au 1^{er} juillet 2023



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Un premier semestre négatif pour la France, une première depuis 2015 !

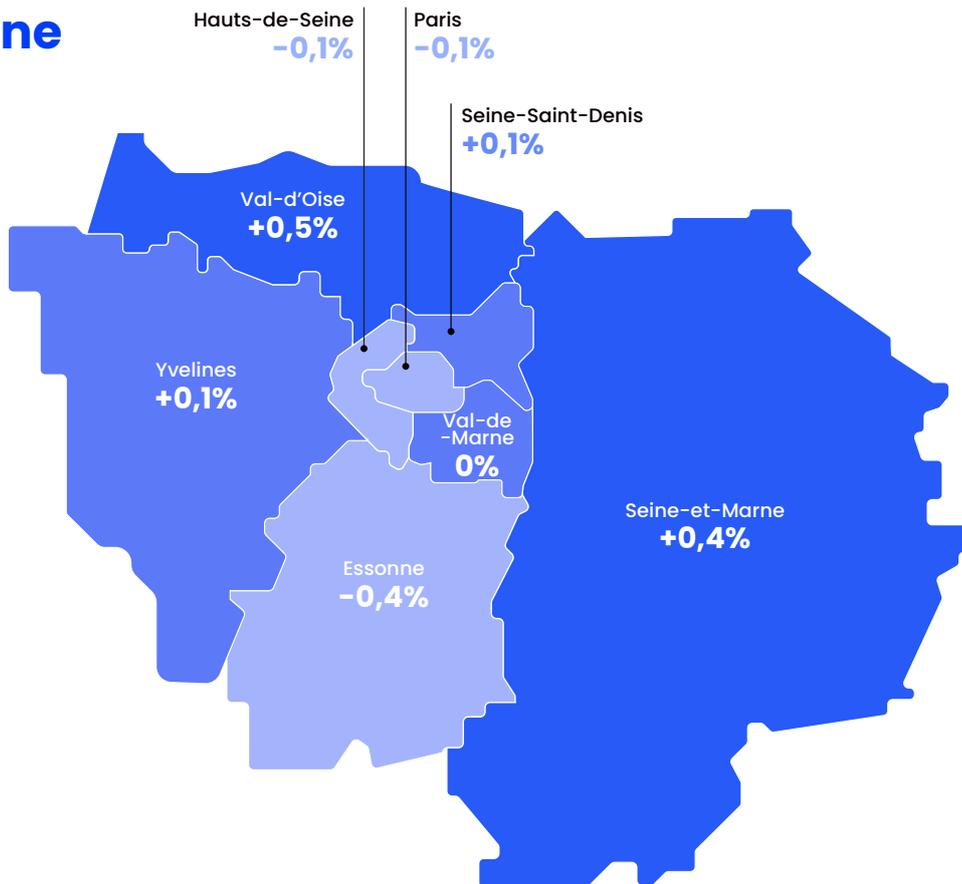
| | 10 ans | 5 ans | depuis 1 jan. 2023 | 1 mois | Indice en points |
|-------------------------|--------|-------|-----------------------|--------|------------------|
| ● Paris | 22,4% | 6,4% | -1,9% | -0,1% | 157,8 |
| ● Top 10 grandes villes | 44,4% | 30,2% | -0,4% | +0,2% | 151,7 |
| ● Top 50 grandes villes | 36,3% | 31% | +0,2% | +0,3% | 136,6 |
| ● Zones rurales | 21,1% | 26,1% | +1,8% | +0,5% | 111,6 |
| ● France | 28,8% | 25,4% | -0,4% | 0,0% | 128 |

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

Évolution des prix en région parisienne

Le Val-d'Oise continue de porter la région parisienne

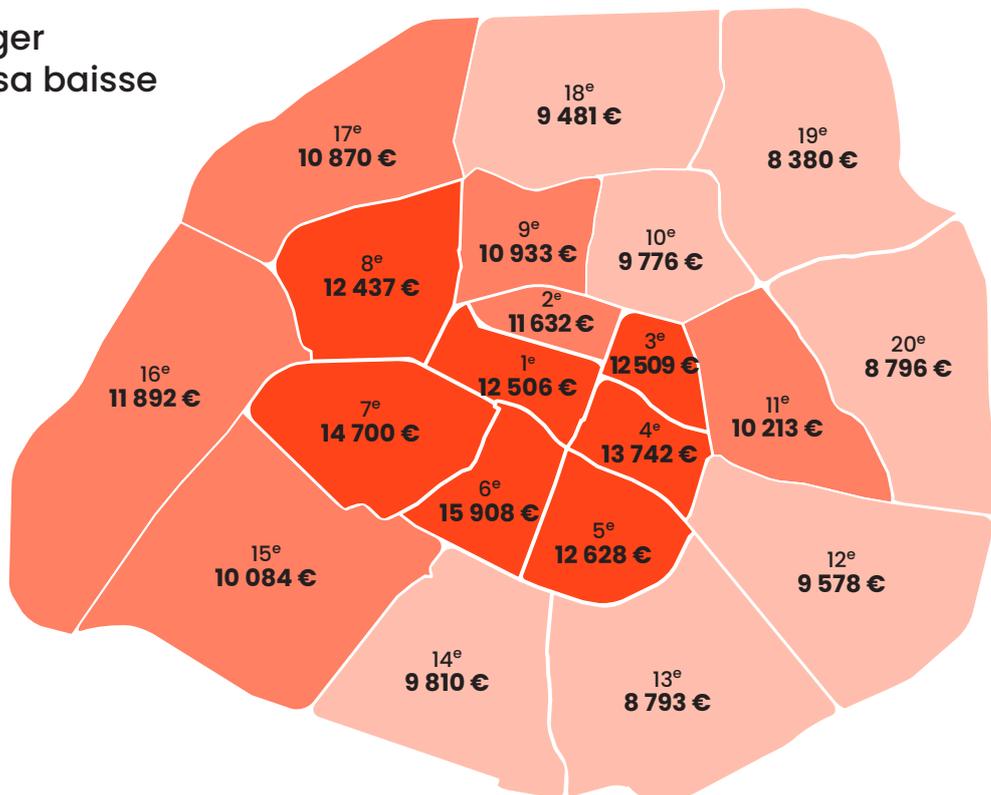
- Hausse des prix de 0,4% à 0,5%
- Stagnation ou hausse des prix de 0,1%
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Paris connaît un léger ralentissement de sa baisse

- > 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 1^{er} 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.

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 Verliac
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