



# Meilleurs Agents

Baromètre national des prix de l'immobilier

N°155 | Mai 2023

## Immobilier : un printemps en trompe-l'oeil

Prix moyen au m<sup>2</sup>

 France

3 175 €/m<sup>2</sup>

**-0,1%**

 Paris

10 082 €/m<sup>2</sup>

**-0,5%**

Évolution des prix  
sur le mois d'avril



Nice **+0,5%**



Bordeaux **-1%**



# L'analyse de Meilleurs Agents

## Ce printemps a tout d'un hiver qui n'en finit pas

Oublié le regain d'activité qui accompagne traditionnellement le retour des beaux jours. Sur l'ensemble du territoire, les prix continuent en effet à reculer (-0,1%) avec, néanmoins, de fortes disparités selon les territoires. Si Paris poursuit sa lente décrue entamée il y a désormais plus d'un an avec une nouvelle baisse de -0,5% au cours du mois écoulé, les zones rurales, pour leur part, progressent encore (+0,6%). Quant aux villes du Top 10, elles semblent marquer une petite pause. Du moins... la majorité d'entre elles. Bordeaux (-1%), Montpellier (-0,7%), Lyon (-0,7%) et Toulouse (-0,2%) ne connaissent pas de répit à la différence de Strasbourg (+0,1%), Lille (+0,1%), Rennes (+0,3%), Nantes (+0,3%) et Marseille (+0,4%).

**Mais attention à ne pas voir dans ce léger sursaut de dynamisme la promesse d'une nouvelle inversion de tendance. Bien au contraire... Signe d'un printemps de l'immobilier en trompe-l'œil, les évolutions observées dans ces métropoles sont effectivement bien loin des performances habituellement enregistrées par le marché à cette période de l'année.** En témoignage, par exemple, Rennes dont les +0,3% de progression de ce mois-ci sont nettement

inférieurs aux +0,7% et +1,2% réalisés respectivement en avril 2022 et 2021. Ou encore, Marseille dont les +0,4% de hausse font pâle figure par rapport aux +2,1% et +1,1% constatés tour à tour en avril 2022 et 2021. De quoi laisser penser que ces métropoles, malgré ce soubresaut printanier, sont face à un changement drastique de tendance.

### Évolution des prix de l'immobilier à Nice



# Nice

**+2,1%**

depuis début 2023

**+0,5%**

sur avril

Seule métropole à échapper à cette pression baissière depuis le début de l'année : **Nice**. Avec +2,1% d'augmentation depuis le début de l'année, dont +0,5% pour le seul mois d'avril, la capitale des Alpes-Maritimes tire son épingle du jeu grâce à une clientèle essentiellement composée de secundo-accédants, moins dépendants aux crédits, et pour certains en quête de résidences secondaires.

## Le retour de la négociation

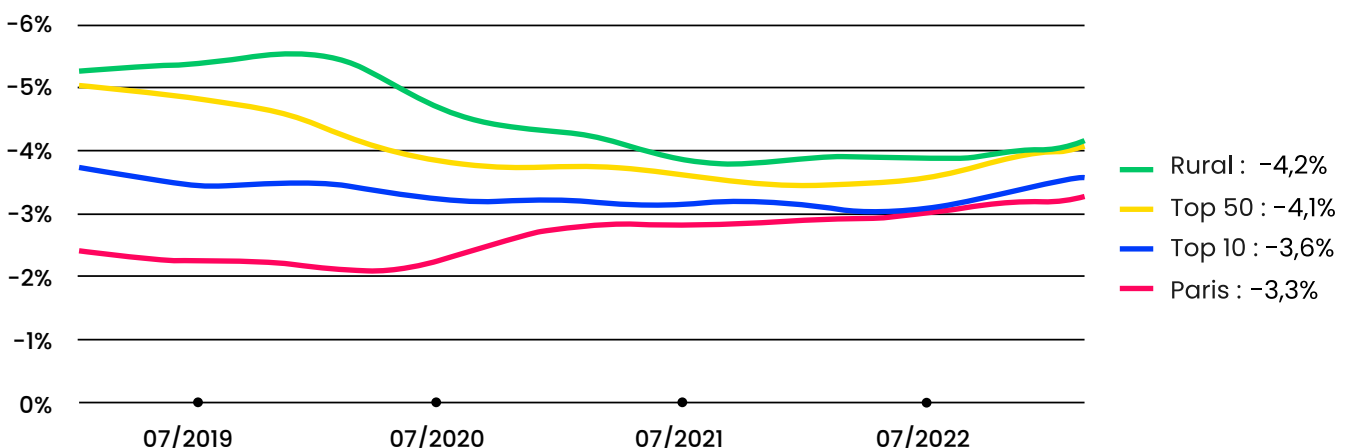
Les acquéreurs ont repris la main dans le marché immobilier. Après des années durant lesquelles toute tentative de négociation faisait l'objet d'un refus quasi-systématique de la part des vendeurs, les demandes de baisse de prix font désormais à nouveau partie du jeu. Mais, pas dans les mêmes proportions en fonction des zones géographiques.

Sans surprise, c'est la capitale et ses quelque 10 082€ le m<sup>2</sup> qui est la plus concernée. Réapparue depuis le début de la crise sanitaire dans la Ville Lumière, **la négociation concerne aujourd'hui près des deux tiers des transactions. Concrètement, alors qu'un logement sur deux se vendait au prix en 2020, seul un sur trois l'est à l'heure actuelle.** Ainsi, en mars 2023, la négociation moyenne à Paris a atteint -3,3%. Soit 1,2 points de plus qu'en juin 2020, alors que la tension était maximale sur le marché parisien. Si du côté des villes du Top 10

cette inversion du rapport de force dans les négociations est plus récente, elle n'en est pas moins claire. De 2019 à 2022, la marge de négociation n'avait cessé de se resserrer passant de -3,7% à -3,1%, depuis la fin de l'année dernière cette tendance s'inverse et l'écart entre prix de mise en vente et de compromis s'établit à -3,6%, en mars 2023. **Si l'écart peut sembler modeste, il efface en 6 mois la quasi-totalité du resserrement que 3 ans de forte tension avaient généré.** Il en va de même dans les communes du Top 50 où le taux moyen de négociation s'établit actuellement à -4,1% contre -3,5% il y a un an. Mais, aussi, dans les zones rurales, avec des ventes se négociant en moyenne -4,2% en dessous du prix de mise en vente. C'est déjà 0,5 point de plus qu'en septembre 2021, alors qu'elle s'était fortement contractée à la sortie du 1<sup>er</sup> confinement, passant de -5% à -3,8% en 18 mois.

### Évolution du taux moyen de négociation du prix des biens

À Paris, le prix des biens vendus en avril 2023 a été négocié de -3,3% en moyenne par rapport au prix d'annonce affiché.



Source : annonces et biens vendus, Meilleurs Agents.

# BILAN

Ce regain de négociation confirme la tendance baissière du marché. Pour réussir à vendre aujourd'hui, les vendeurs doivent en effet accepter de plus en plus de revoir leurs prétentions à la baisse. Soit, immédiatement au moment de la mise en vente, soit au terme de discussions parfois longues. D'où, des délais de transactions qui se rallongent. À l'heure actuelle, deux mois environ sont nécessaires pour trouver un acheteur dans la quasi-totalité des dix plus grandes villes de l'Hexagone contre à peine quarante jours en 2020 dans les marchés les plus tendus.

## Une baisse notable de l'activité

L'instabilité financière, la difficulté pour de nombreux porteurs de projets à décrocher un prêt, la hausse régulière des taux de crédit, la problématique du taux d'usure... tout ça cumulé crée un contexte peu favorable au marché immobilier. **Pour l'instant, sur la base des promesses de ventes renseignées sur Meilleurs Agents par les agences partenaires, le volume mensuel de ventes a reculé de -15% en mars 2023 comparé au même mois de 2022.**

Mais nous pouvons attendre une baisse plus significative du côté des transactions. En cause ? L'évolution de la production de crédits à l'habitat accordés aux ménages. Si la production annuelle de crédits a diminué de 13% en 1 an\*, la production mensuelle se dégrade de mois en mois: 14,6 milliards d'euros en février 2023 contre 18,5 milliards cinq mois plus tôt ou encore 23,1 milliards en février 2022, soit -37%

entre février 2023 et février 2022. **On peut donc craindre que la baisse de l'activité s'accélère dans les prochains mois, en raison de multiples promesses de ventes qui n'arriveront pas à se concrétiser devant notaire. De ce fait, le volume de transactions annuel fin 2023 pourrait facilement s'éloigner du seuil du million de ventes.**



\* ECB, 1<sup>er</sup> mars 2023.

# Évolution des prix immobiliers en France

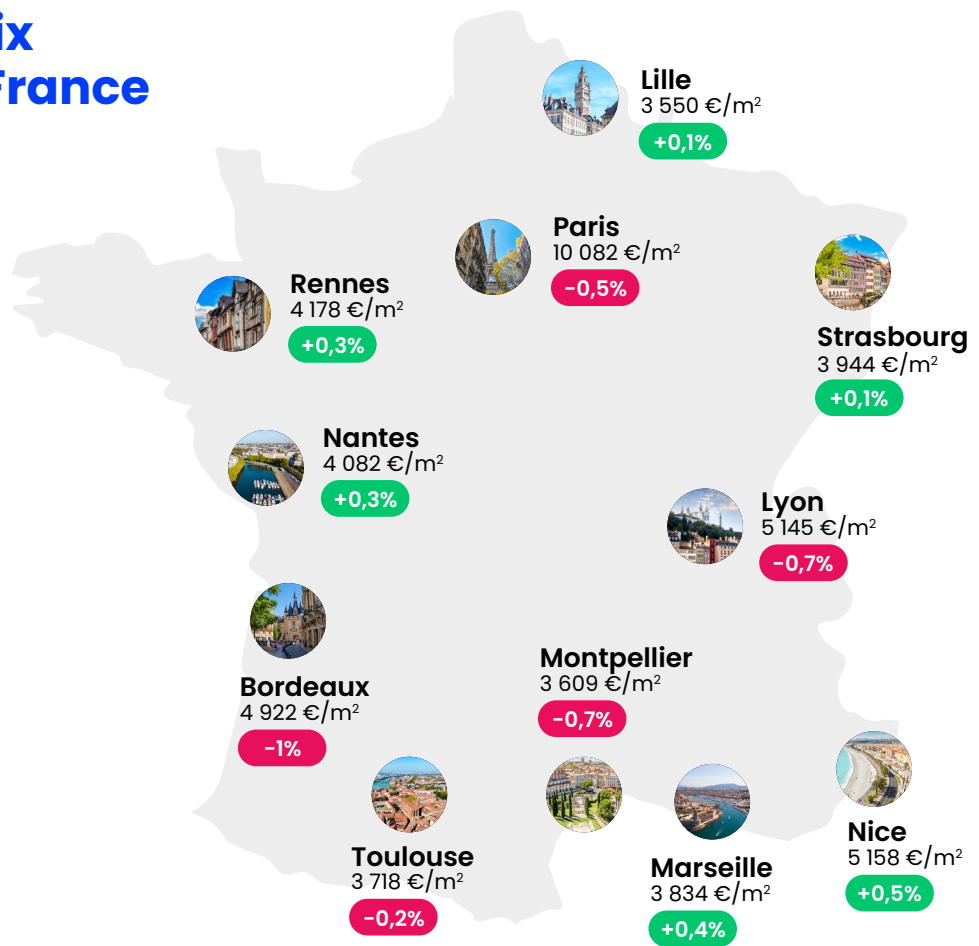
Nice, plus forte hausse de prix sur le mois d'avril

-0,1%

Variation des IPI sur le mois d'avril 2023

3 175 €/m<sup>2</sup>

Prix au m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> mai 2023



## Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Des évolutions bien loin des performances habituellement enregistrées durant le printemps

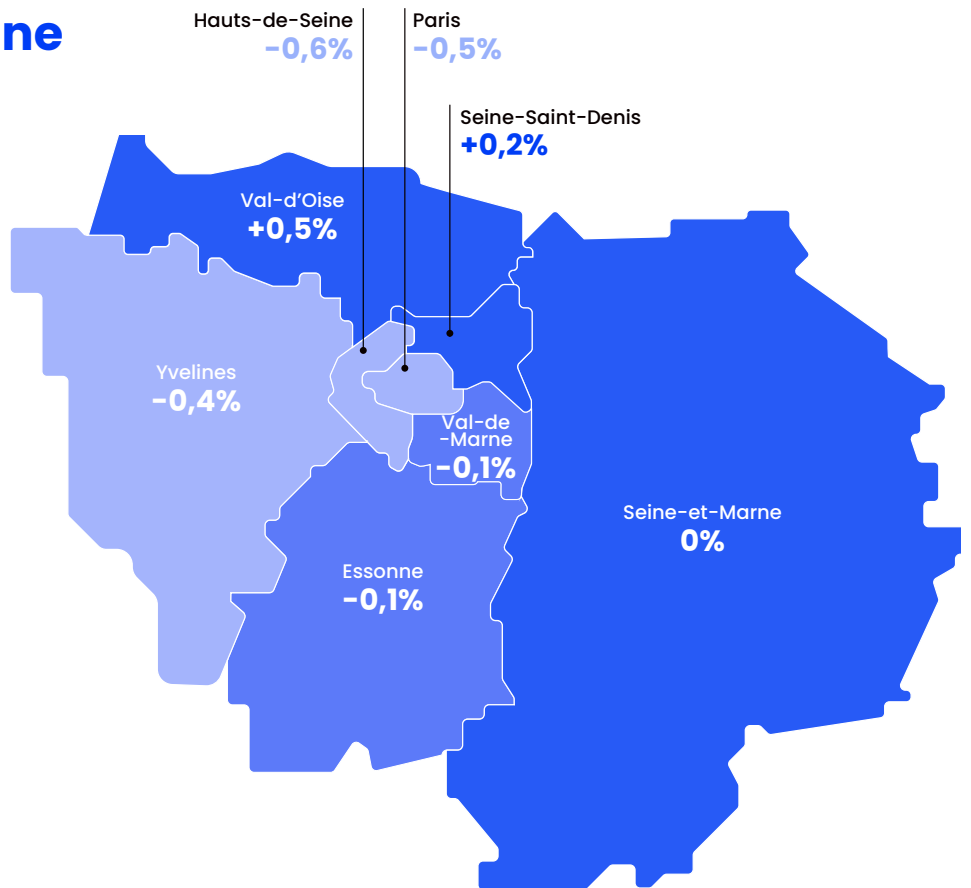
	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2023	1 mois	Indice en points
● Paris	22,1%	7,4%	-2,1%	-0,5%	157,2
● Top 10 grandes villes	43,8%	30,9%	-0,9%	0,0%	150,7
● Top 50 grandes villes	35,3%	31,2%	-0,6%	-0,1%	135,4
● Zones rurales	18,2%	24,9%	0,6%	0,6%	125,6
● France	28,0%	26,5%	-0,6%	-0,1%	127,7

Source : IPI Meilleurs Agents  
Indices base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2008

# Évolution des prix en région parisienne

Le Val-d'Oise, plus forte hausse des prix en Île-de-France

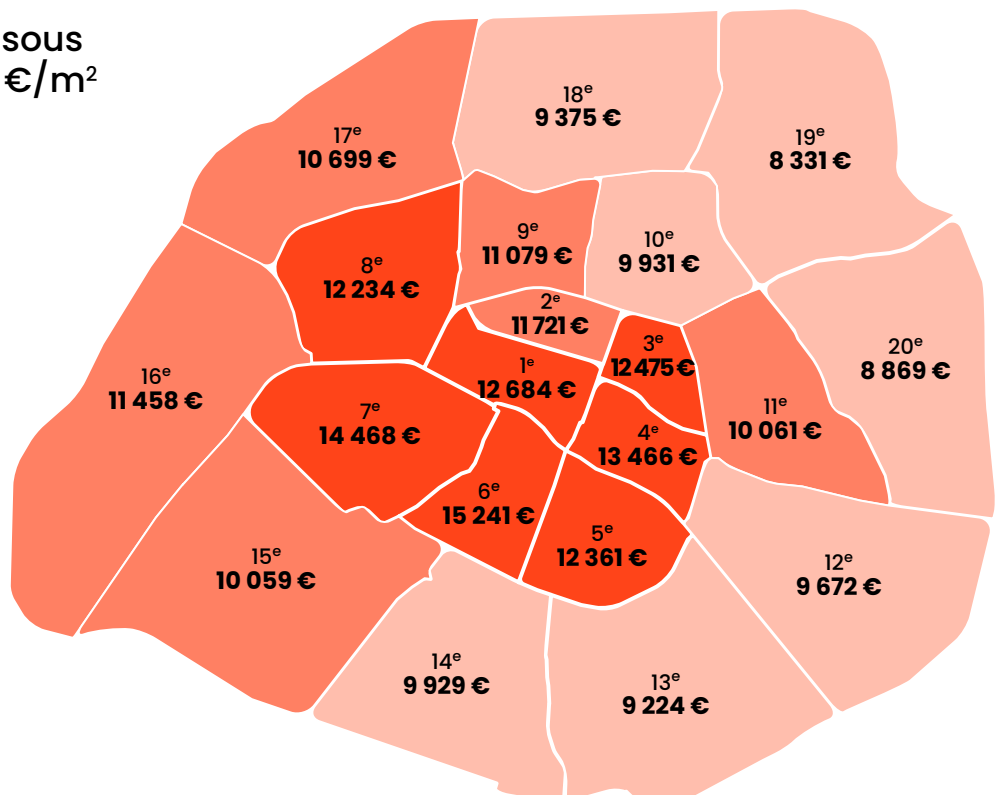
- Hausse ou stagnation des prix
- Baisse des prix entre -0,1% et -0,2%
- Baisse des prix entre -0,3% et -0,6%



# Prix parisiens par arrondissement

7 arrondissements sous la barre des 10 000 €/m<sup>2</sup>

- > à 12 000 €/m<sup>2</sup>
- de 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>
- < 10 000 €/m<sup>2</sup>



# 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<sup>er</sup> 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