

N° 129
Novembre 2020

Baromètre national des prix de l'immobilier

Nouveau coup d'arrêt pour le marché immobilier

Prix moyen au m²
en France
2 759 €
↗ **0,2%**

Prix moyen au m²
Paris
10 476 €
↘ **-0,6%**

Strasbourg
↗ **0,5%**
**Toulouse,
Bordeaux**
↘ **-0,7%**

L'analyse de Meilleurs Agents

Jusque-là, les prix étaient stables...

En octobre, la stabilisation des prix se confirme et les dix plus grandes villes de l'Hexagone poursuivent leur phase d'atterrissage (0%). Cependant, toutes ne suivent pas le même rythme. Certaines d'entre elles enregistrent même un léger soubresaut après le traditionnel tassement saisonnier de la rentrée, à l'image de Lille (+0,4%), Nantes (+0,4%) ou encore Strasbourg (+0,6%). **Quant aux autres, dont Paris (-0,6%), Toulouse et Bordeaux (-0,7%), elles connaissent à l'inverse une pression baissière plus ou moins marquée dans laquelle la question de l'emploi et du pouvoir d'achat immobilier joue un rôle de catalyseur en cette période d'incertitudes économiques liées à la pandémie de coronavirus.**

C'est dans ce contexte de fragilité qu'est annoncé le nouveau confinement de la population française. Premier effet immédiat pour le marché immobilier : sa mise à l'arrêt. Cependant, pour l'ensemble des acteurs de la transaction immobilière (agences, notaires, banques, etc.), la situation n'est plus inédite. Tout le secteur est désormais bien **mieux préparé et digitalisé pour poursuivre une certaine activité. Ainsi, le mois de novembre devrait voir uniquement la conclusion de projets déjà bien engagés.**

Quel est l'impact de ce nouveau confinement ?

Le premier confinement a donné un coup d'arrêt à la fièvre immobilière des 5 dernières années, équilibrant le rapport de force entre acheteurs et vendeurs. **La plupart des grandes agglomérations françaises dont la tension immobilière dépassait les 20% au début de l'année atteignent à l'heure actuelle un ratio proche d'un acheteur pour un vendeur.** Il y a encore quelques semaines, ce rééquilibrage laissait penser que les prix de l'immobilier étaient en voie de stabilisation. Ce scénario semble aujourd'hui s'éloigner, **car ce nouveau confinement ne peut qu'amplifier la fragilisation de la demande.**

En effet, même si l'objectif affiché par le gouvernement est de préserver notre économie avec un confinement moins strict qu'au printemps, la situation économique du pays ne peut que s'aggraver. Le bout du tunnel s'éloigne encore plus pour des entreprises à la santé fragile et leurs salariés. Ainsi, une **nouvelle hausse du chômage semble inévitable**, en dépit des mesures prises.

Les banques, quant à elles, continuaient jusqu'ici leur rôle de financeur en proposant des taux d'intérêts très bas. Une incertitude demeure désormais sur leur politique d'octroi de crédit, compte-tenu du contexte et de l'impact de ce nouveau confinement sur la solvabilité des ménages. **Le resserrement des conditions d'octroi de crédits vers les meilleurs profils risque donc d'être exacerbé**, impactant directement la demande.

Au-delà de la possibilité des ménages à rentrer sur le marché, c'est désormais la volonté qui risque de leur manquer. En effet, **la défiance des ménages** alimentée par ce rebond de l'épidémie ne fait que repousser des projets qui les engagent sur le long-terme. Et pour les plus confiants, **la lassitude** pourrait les amener à attendre des jours meilleurs pour envisager un projet immobilier.

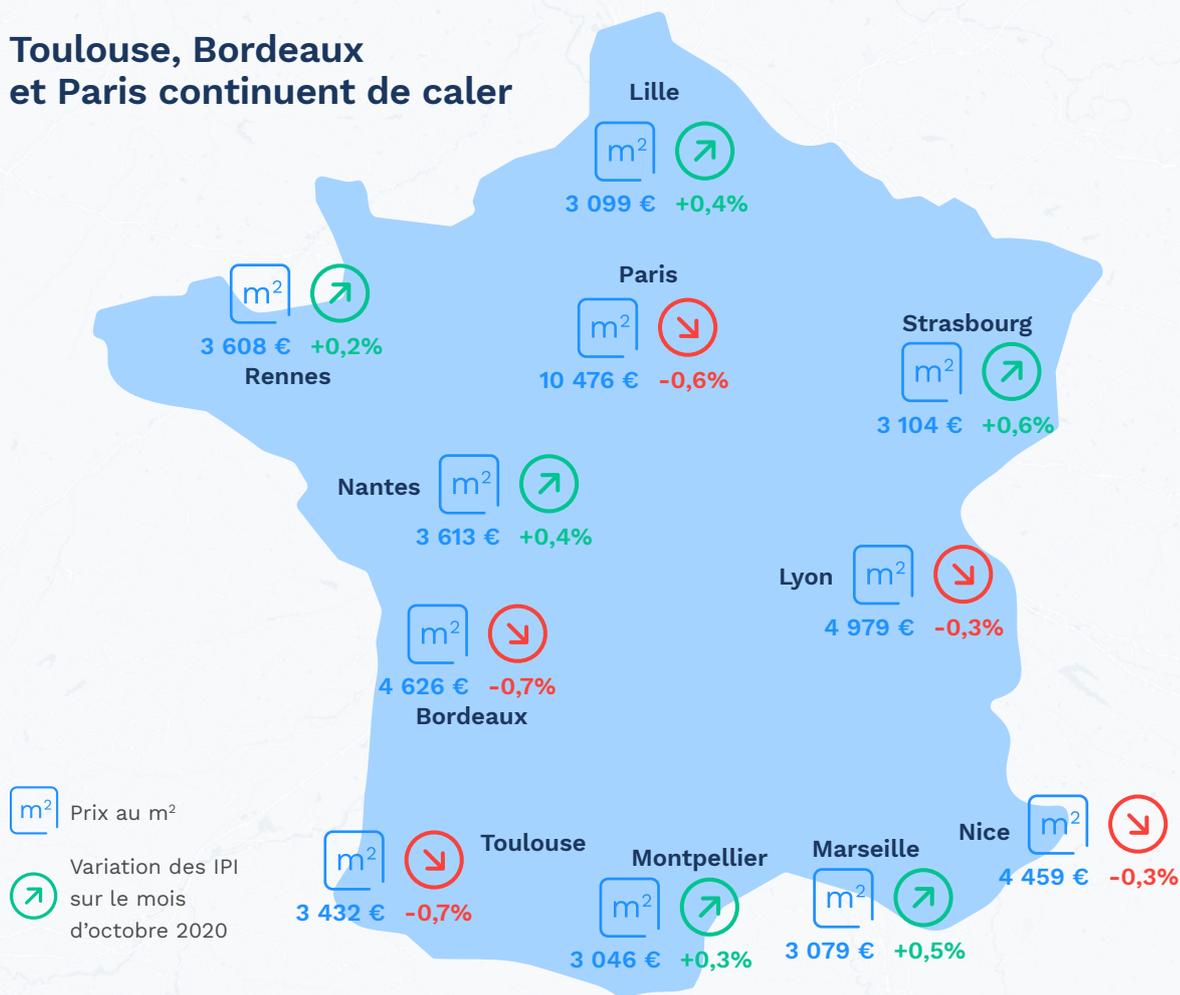
Compte tenu de ces éléments et à l'inverse de l'effervescence immobilière des mois de mai et juin, la sortie de ce nouveau confinement ne devrait pas connaître de rebond spectaculaire tant sur les volumes que sur les prix. D'autant plus que la saisonnalité risque de faire défaut : contrairement au printemps, la fin de l'année n'est pas une période où les ménages se pressent de finaliser un projet immobilier.

Et à plus long-terme ?

Meilleurs Agents annonçait en septembre l'entrée dans une nouvelle ère avec une stabilisation des prix de l'ordre de -1% au national. Cette prévision se basait sur une hypothèse d'absence de nouveau confinement ou d'application de restrictions fortes. La situation actuelle amène à réévaluer ces prévisions. A date, les nombreuses incertitudes qui demeurent (durée de la crise, maintien du niveau de l'activité, 3^{ème} vague) ne permettent pas de chiffrer précisément l'impact pour le marché immobilier. **Pour autant, Meilleurs Agents estime que loin d'une stabilisation, c'est bien une phase de repli qui attend le marché immobilier.**

Évolution des prix immobiliers en France au 1^{er} novembre 2020

Toulouse, Bordeaux et Paris continuent de caler



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

La stabilisation des prix se confirme

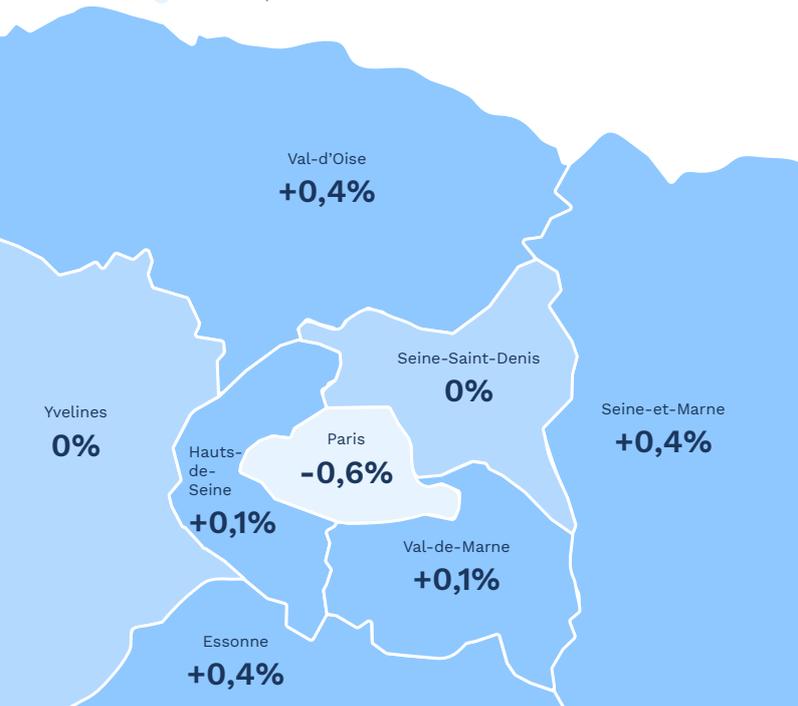
	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2020	1 mois	Indice en points
● Paris	34,8	32,7	2	-0,6	162
● Top 10 grandes villes	27,7	28,1	2,4	0	130,9
● Top 50 grandes villes	14,1	19,1	2,1	0,1	114
● Zones rurales	-8,5	2	0,4	-0,2	87,8
● France	7,3	10,7	1,7	0,2	107,4

Source : IPI Meilleurs Agents

Évolution des prix en région parisienne (sur 1 mois)

La grande couronne tire la croissance

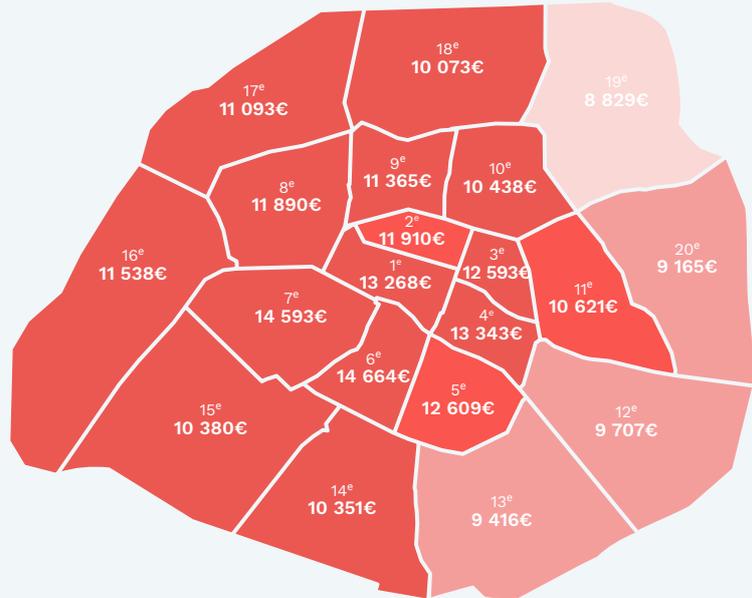
- Hausse des prix : + 0,5%
- Hausse des prix : entre 0 et 0,5%
- Stabilité de prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Paris en dessous des 10 500 € du m²

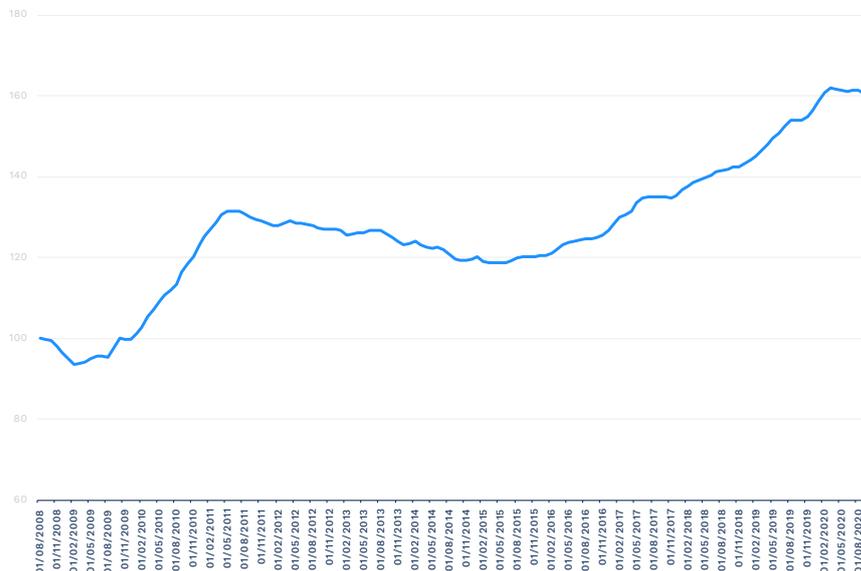
- > à 10 000 €
- de 9000 € à 10 000 €
- < à 9000 €



IPI Paris

Indices des Prix Immobiliers à Paris depuis 2008

+ 34,8%
depuis 10 ans



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, présenté 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 dédier 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 320 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.

L'équipe scientifique



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.



Pierre Vidal
Responsable R&D
Doctorant



Barbara Castillo Rico
Responsable des études
économiques



Clara Wolf
Data Scientist
Senior



Sarah Soleiman
Data Scientist
Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist
Doctorant



Carmélo Micciche
Data Scientist



Martin Regnaud
Data Scientist

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.