

N° 133
Mars 2021

Baromètre
national des prix
de l'immobilier

Edition spéciale

**1 an après le début de la crise :
Où en est le marché immobilier ?**



L'analyse de Meilleurs Agents

Des volumes de vente qui ont bien résisté

Un an après le début de la crise sanitaire, l'heure est au bilan pour le marché immobilier. Et une chose est sûre : **s'il a été durement éprouvé dans son fonctionnement, il a malgré tout très bien résisté.** Notamment en termes de volumes de transactions, puisque l'année 2020 se conclut à plus d'un million de ventes. **De quoi faire de cette année pourtant chaotique un des meilleurs crus de l'immobilier.**

Parti sur un rythme euphorique début 2020, le marché a été mis totalement à l'arrêt pendant le premier confinement. Fermeture des agences, annulation des visites, impossibilité de signer des promesses de ventes... Pendant deux mois, l'activité s'est retrouvée au point mort. Conséquence, le nombre de promesses de vente a chuté de 75%. Mais c'était sans compter le rebond technique qui s'en est suivi. Loin de céder à la morosité, le marché est au contraire reparti de plus belle connaissant, dès la seconde quinzaine de mai, un phénomène de rattrapage particulièrement brusque et rapide avec +370% de promesses de vente signées. Au point, à la mi-juillet, d'enregistrer +15% de transactions supplémentaires par rapport aux projections annuelles de Meilleurs Agents.

Si l'annonce du second confinement aurait pu faire craindre un nouveau passage à vide du marché, il en a finalement été tout autrement avec un impact très modéré et une absence de rebond technique. Le déploiement des outils numériques développés par les agences au terme de la première vague de l'épidémie (signature électronique, dispositifs de prospection à distance, visites virtuelles...) a en effet permis la concrétisation des projets les plus aboutis.

“ Au cours des derniers mois, le marché de l'immobilier a fait preuve de résilience et d'adaptation. Ainsi, seulement 10% de transactions immobilières attendues n'ont pu être réalisées. En effet, l'année 2020 était partie pour être une année exceptionnelle, avec une dynamique plus importante que 2019.” déclare Thomas Lefebvre, Directeur scientifique de Meilleurs Agents.

Côté prix : une année à deux vitesses

Globalement, les prix ont continué à augmenter au niveau national depuis le début de la crise sanitaire, il y a tout juste un an (+2%). **Pour autant, Meilleurs Agents note depuis la rentrée un changement de tendance orienté vers une stabilisation des prix.**

Alors que la hausse des prix observée début 2020 s'est poursuivie sur tout le territoire à la sortie du premier confinement et tout au long de l'été (+0,7% à Paris, +1,9% dans les dix plus grandes agglomérations, +1,5% dans les cinquante plus grandes villes et +0,7% en zone rurale entre le 1^{er} mars et le 1^{er} septembre 2020), **elle connaît en effet depuis septembre un net ralentissement.**

Si les zones rurales semblent pour le moment épargnées par ce phénomène de tassement des prix, c'est loin d'être le cas du reste de l'Hexagone. Entre le 1^{er} septembre 2020 et le 1^{er} mars de cette année, Paris a ainsi enregistré un recul de ses tarifs de 2,5%. Même constat du côté des dix plus grandes métropoles qui ont elles aussi vu leurs prix se stabiliser (-0,1%). Quant au marché des cinquante plus grandes villes de France, si les prix sont encore au vert depuis la rentrée, leur rythme de croissance a nettement diminué (0,3% depuis septembre, soit 1,2 points de moins qu'au cours des six mois précédents).

Mais pas de quoi néanmoins en tirer des conclusions trop hâtives quant à un hypothétique retournement de marché !

“ Ce coup de frein du dernier semestre touche de manière hétérogène les principales agglomérations. Les grandes villes avec des prix élevés telles que Paris, Lyon sont les plus impactées et observent une nette rupture dans la dynamique de leur marché. D'autres tendent à confirmer la phase de stabilisation de leurs prix anticipée depuis plusieurs mois, à l'instar de Montpellier et Marseille. Certaines villes continuent malgré tout à progresser même si la pression haussière est un cran au-dessous de ce que pouvait laisser augurer l'euphorie des premiers mois de 2020. C'est le cas de Strasbourg, Rennes, Nantes et Lille.” commente Thomas Lefebvre.

Une lente érosion de la demande

Plus ou moins marqué selon les communes, cet essoufflement des prix constaté au cours des six derniers mois s'explique par l'érosion progressive de la demande depuis un an. **En mars dernier, avant l'annonce du premier confinement, le marché faisait en effet face à un véritable engouement de la part des candidats à la propriété.** À Paris, tout comme dans les dix plus grandes villes de France, l'Indice de Tension Immobilière (ITI) de Meilleurs Agents attestait d'un nombre d'acquéreurs largement supérieur à celui des vendeurs. Strasbourg ou Lille, par exemple, comptaient respectivement 33% et 30% d'acheteurs de plus que de vendeurs. Quant à Rennes, Nantes, Toulouse, Paris et Montpellier, leur ITI dépassait à

L'analyse de Meilleurs Agents

toutes les 20%. Même Bordeaux et Marseille, où la demande avait fléchi au cours des dernières années, avaient à ce moment-là connu un regain d'intérêt (10% d'acheteurs en plus que de vendeurs).

Si cet excédent de la demande avec notamment la reprise des projets mis en attente pendant le premier confinement a permis au marché de connaître un sursaut d'activité dès mai et, par là-même, une pression haussière sur les prix, le stock d'acquéreurs s'est peu à peu amenuisé. Au point aujourd'hui d'assister à un rééquilibrage du rapport de force entre acheteurs et vendeurs. Concrètement, dans la plupart des grandes métropoles, Paris en tête, la tension immobilière atteint à l'heure actuelle un ratio proche d'un acheteur pour un vendeur.



“ Plusieurs facteurs expliquent cette fragilisation de la demande. D'une part, on retiendra la défiance des ménages face à l'incertitude des prochains mois, notamment une fois levés les filets de sécurité mis en place par l'Etat. En effet, la fin des dispositifs d'activité partielle pourrait entraîner une hausse rapide du chômage. D'autre part, il faut considérer la lassitude des Français face à une crise sanitaire qui semble se prolonger.”
explique Thomas Lefebvre.

A l'approche du printemps, saison traditionnellement extrêmement dynamique pour l'immobilier, la perspective d'un marché un peu plus morose qu'à l'accoutumée devrait donc se confirmer. Pour autant, l'activité devrait se maintenir à des niveaux relativement élevés aidée en cela par des taux de crédit toujours très bas (moins d'un 1% en moyenne sur 15 ans¹) et une augmentation de l'épargne des ménages en 2020 (200 milliards d'euros au cours de l'année) qui pourrait accroître leur apport personnel.

Prix moyen au m²

en France

⬆️ **+2%**

2 805 €/m²

Plus forte hausse

Strasbourg

⬆️ **+6,2%**

3 201 €/m²

Plus forte baisse

Paris

⬇️ **-1,8%**

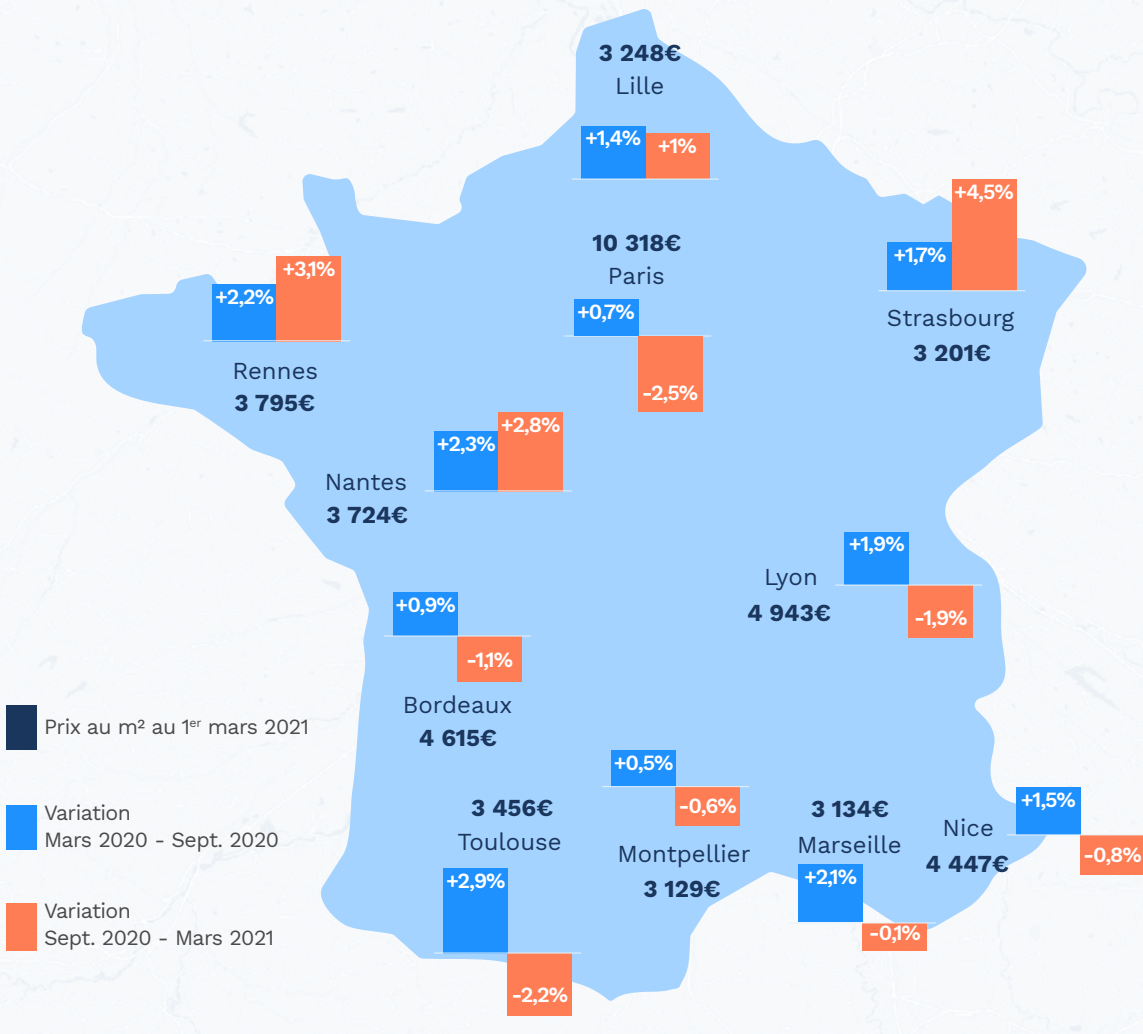
10 318 €/m²

Variation des IPI sur 12 mois et prix au 1^{er} mars 2021.

¹ Banque de France - 2021

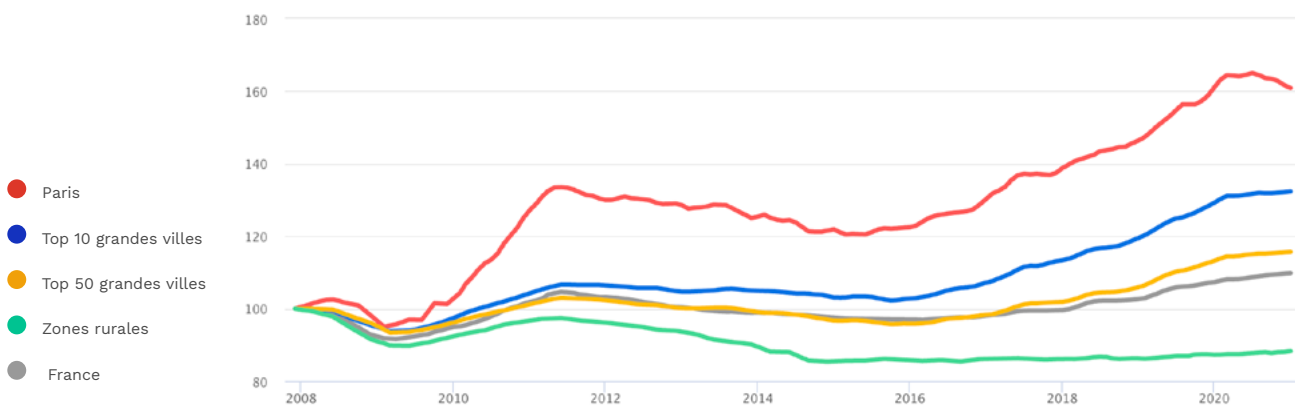
Evolution des prix immobiliers en 1 an

Une année à 2 vitesses



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

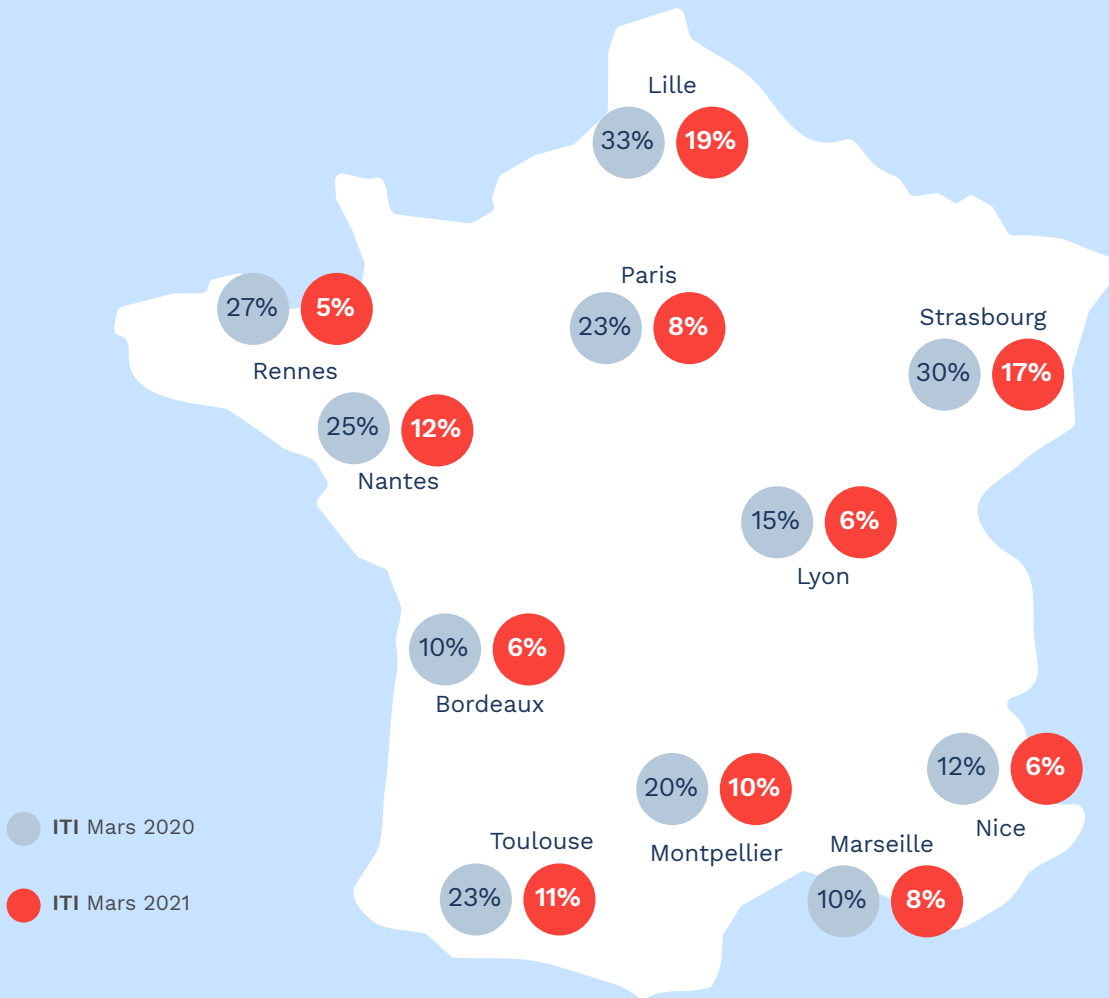
La stabilisation des prix est enclenchée



Source : IPI Meilleurs Agents

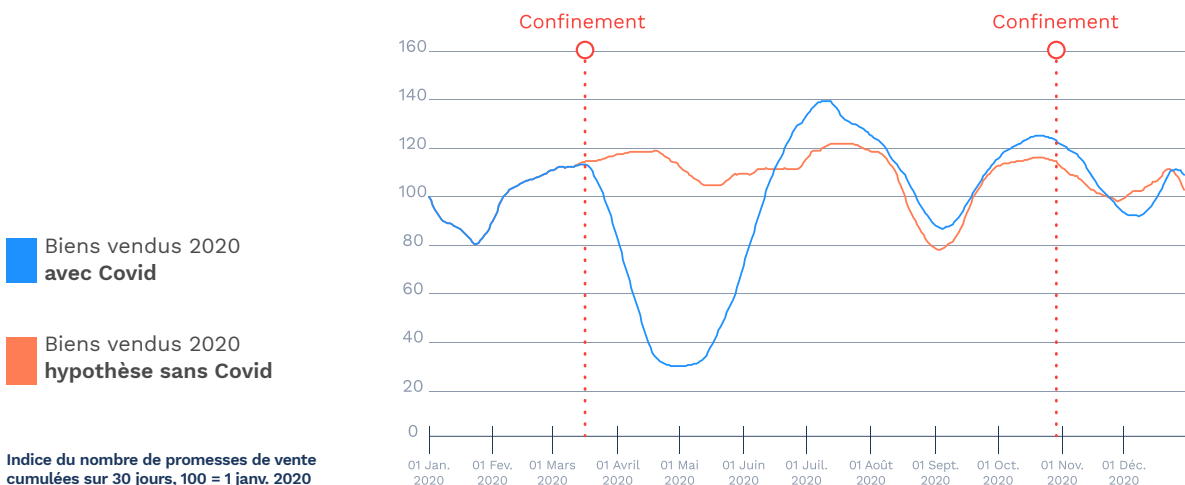
Indicateurs de Tension Immobilière

Une lente érosion de la demande



Volume de transactions depuis 1 an

⬇️ **Seulement 10% de transactions en moins**



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



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.