



Marché immobilier résidentiel français 8 premiers mois de 2015 : analyse et perspectives

**Conférence de presse
Jeudi 3 septembre 2015**



1. Les prix
 - a. Nos prévisions de prix et résultats à date
 - b. Dynamique du marché (volumes, ancien, neuf, crédit)
 - c. Où en sommes-nous dans le cycle ?

2. Les loyers
 - a. De nouveaux outils d'analyse
 - b. Encadrement des loyers à Paris
 - c. Un nouveau regard sur l'accès au logement

3. Synthèse et prévisions affinées

4. Un mot sur MeilleursAgents



Les prix

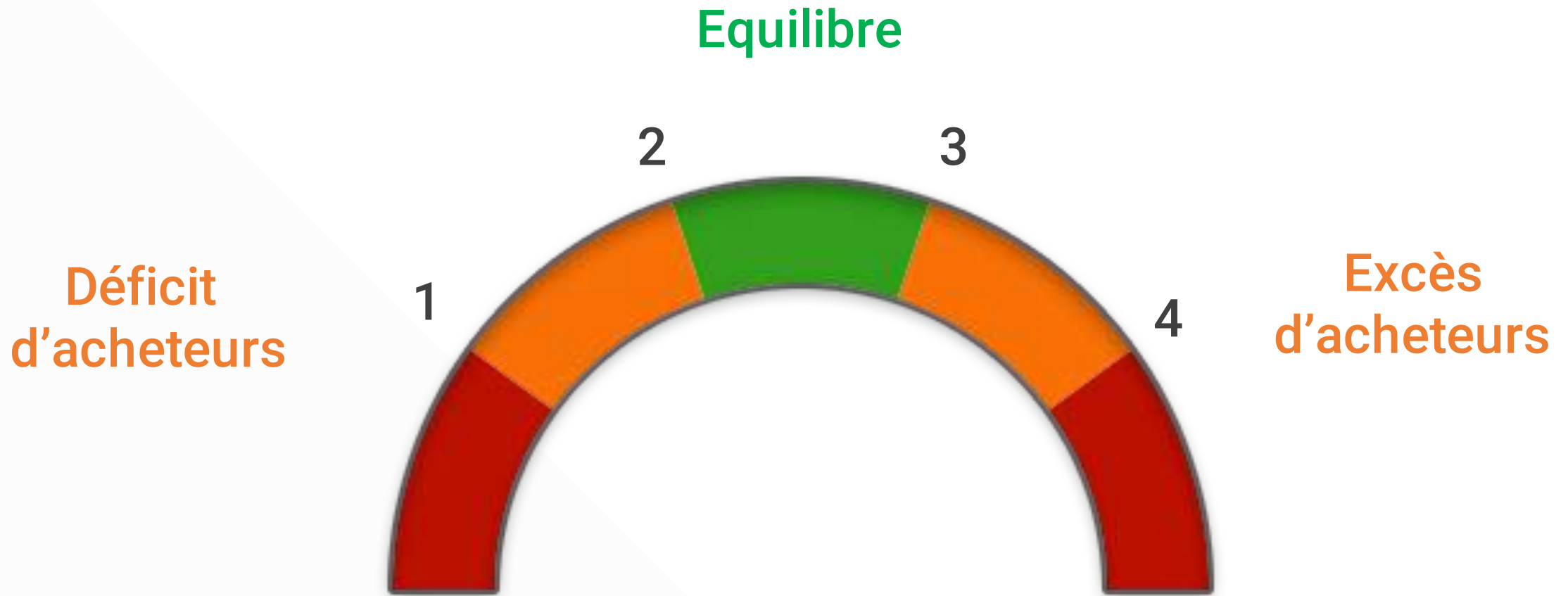
Nos prévisions et résultats à date



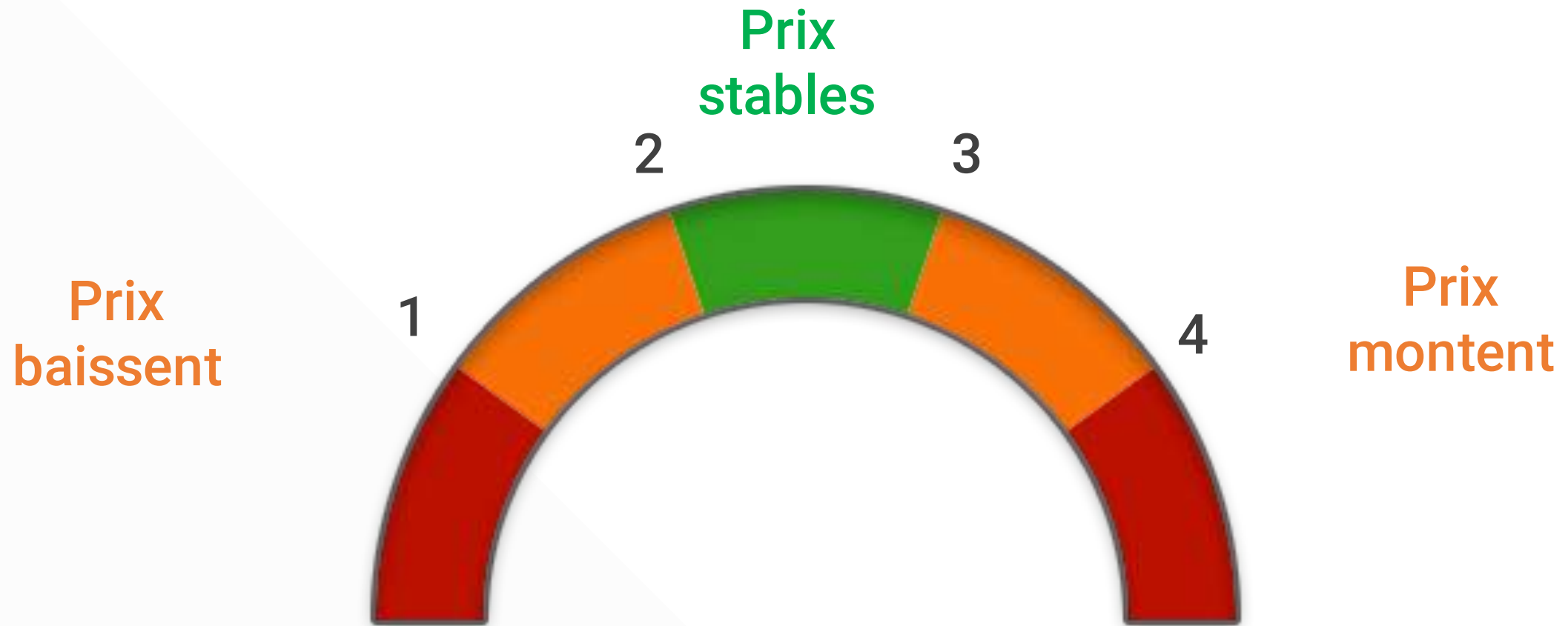
- Mesure le rapport de force entre les acheteurs en recherche active et les vendeurs, dans un marché donné à un moment donné

$$\text{ITI} = \text{Acheteurs actifs} / \text{Vendeurs actifs}$$

Un indicateur pour mieux comprendre **l'évolution des prix**



Un indicateur pour mieux comprendre **l'évolution des prix**





Rappel de nos **prévisions** du début d'année

Villes	ITI (janv. 2015)	Prévisions 2015 *
Paris	1	0% à -3%
Lyon	1,1	0% à -3%
Marseille	0,6	-3% à -5%

Taux stables
en 2015

* Prévisions communiquées lors de la conférence de presse du 16 janvier 2015 pour l'ensemble de l'année

Prévisions **avérées** à Paris, Lyon et Marseille



Villes	ITI (janv. 2015)	Prévisions 2015 *	Résultats janv. à août 2015	Fiabilité des prévisions	ITI (sept. 2015)
Paris	1	0% à -3%	-1,4%	Bonne	1,3
Lyon	1,1	0% à -3%	-1,1%	Bonne	1,4
Marseille	0,6	-3% à -5%	-1,9%	Bonne	0,7

* Prévisions communiquées lors de la conférence de presse du 16 janvier 2015 pour l'ensemble de l'année

Prévisions **acceptables** en régions



Villes	ITI (janv. 2015)	Prévisions 2015 *	Résultats janv. à août 2015	Fiabilité des prévisions	ITI (sept. 2015)
Nice	0,7	-3% à -5%	-1,2%	Bonne	0,8
Strasbourg	1	0% à -3%	-1,5%	Bonne	1,1
Toulouse	1,1	0% à -3%	0,7%	Acceptable	1,1
Lille	0,7	-3% à -5%	-1%	Acceptable	0,9
Bordeaux	1	0% à -3%	0,9%	Acceptable	1,2
Montpellier	0,8	-3% à -5%	0%	Acceptable	1,1
Nantes	1	0% à -3%	2,9%	à revoir	1,7

* Prévisions communiquées lors de la conférence de presse du 16 janvier 2015 pour l'ensemble de l'année



- Nous observons la 1^{ère} hausse de l'ITI (de la demande) depuis 2011
- Nos prévisions ont été plus fiables lorsque l'ITI a peu augmenté
- À Nantes, l'ITI est passé de 1 à 1,7 en 8 mois, cette hausse brutale a contrecarré nos prévisions
 - ✓ Au-delà de la valeur de l'ITI, son évolution dans le temps semble avoir un impact sur les prix
 - ✓ Nous devons donc suivre l'évolution de l'ITI plus régulièrement pour affiner nos prévisions en conséquence



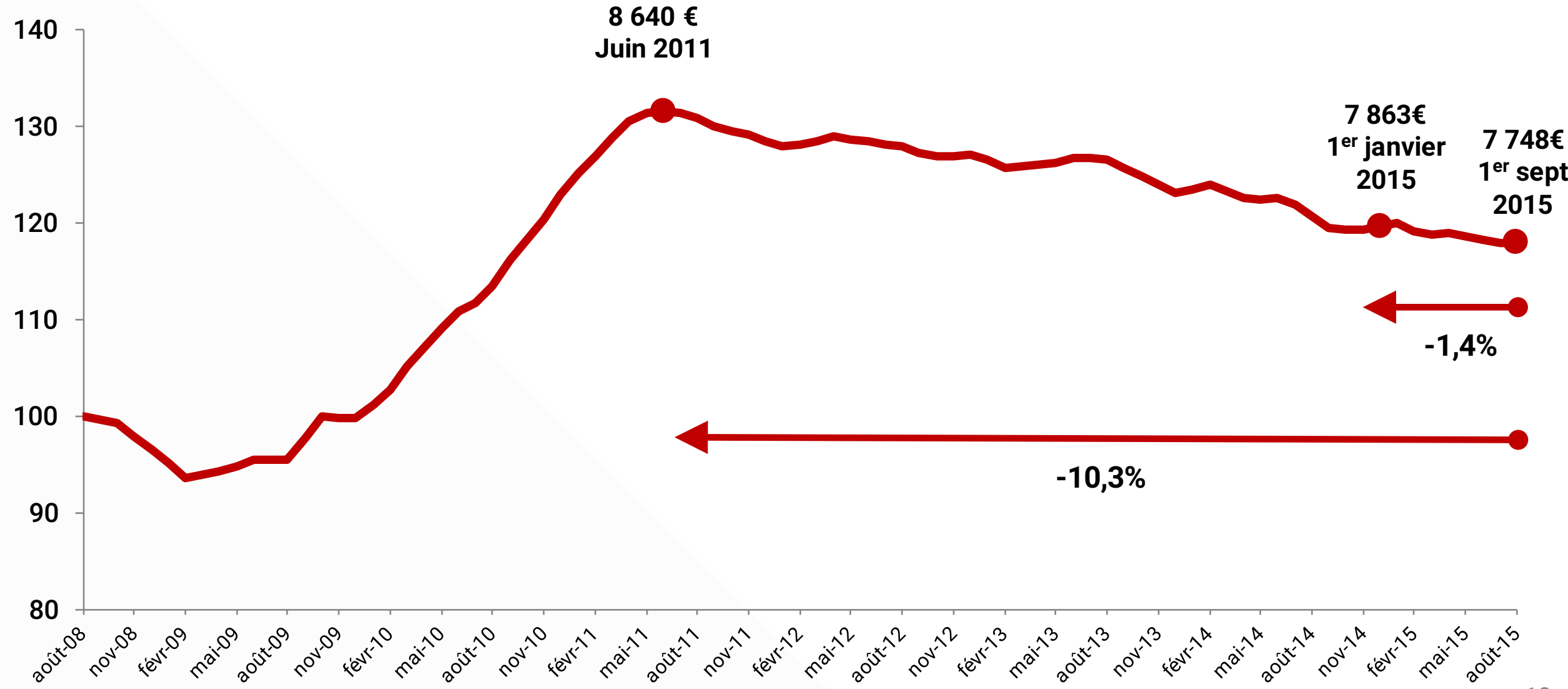
Les prix

Dynamique de marché



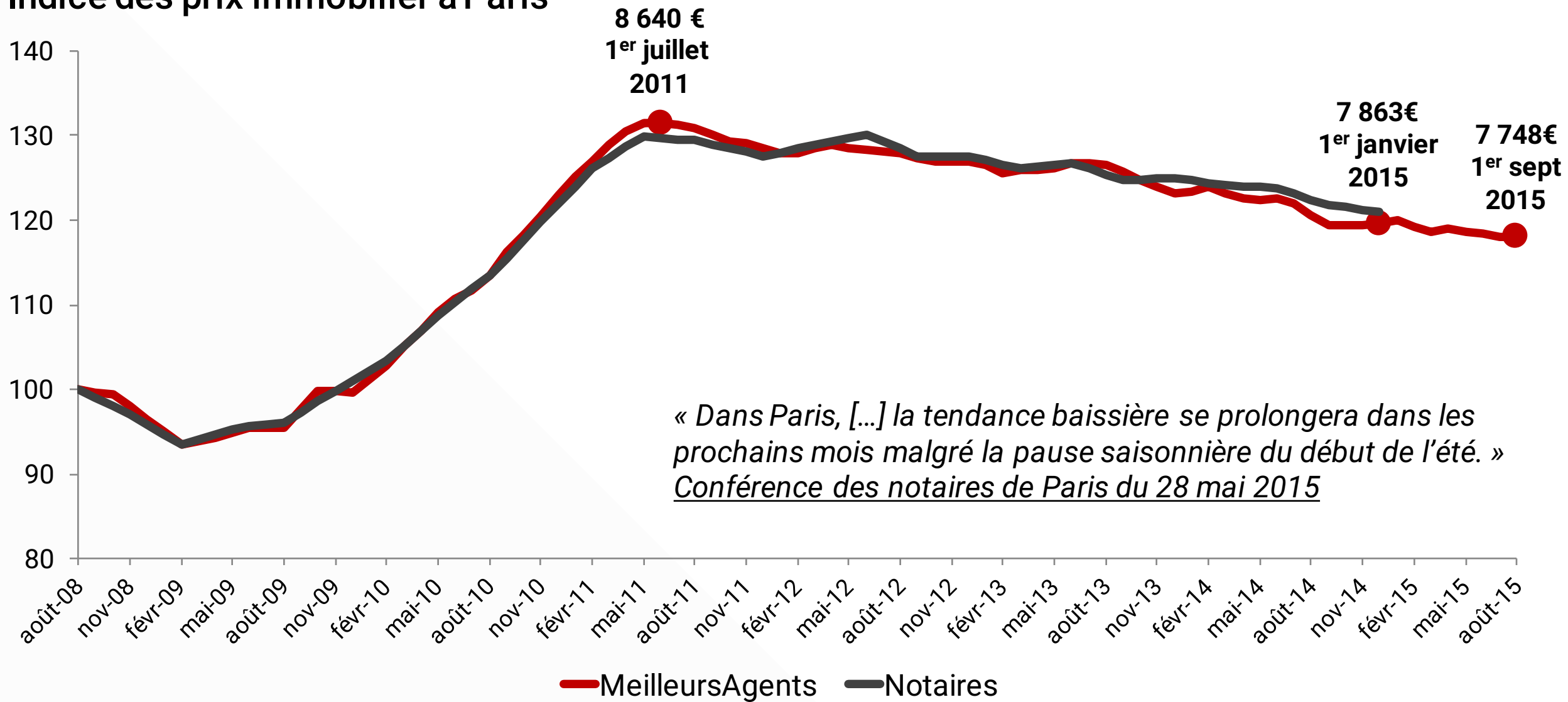
Paris a baissé de 10% depuis le plus haut de 2011

Indice des prix immobilier à Paris

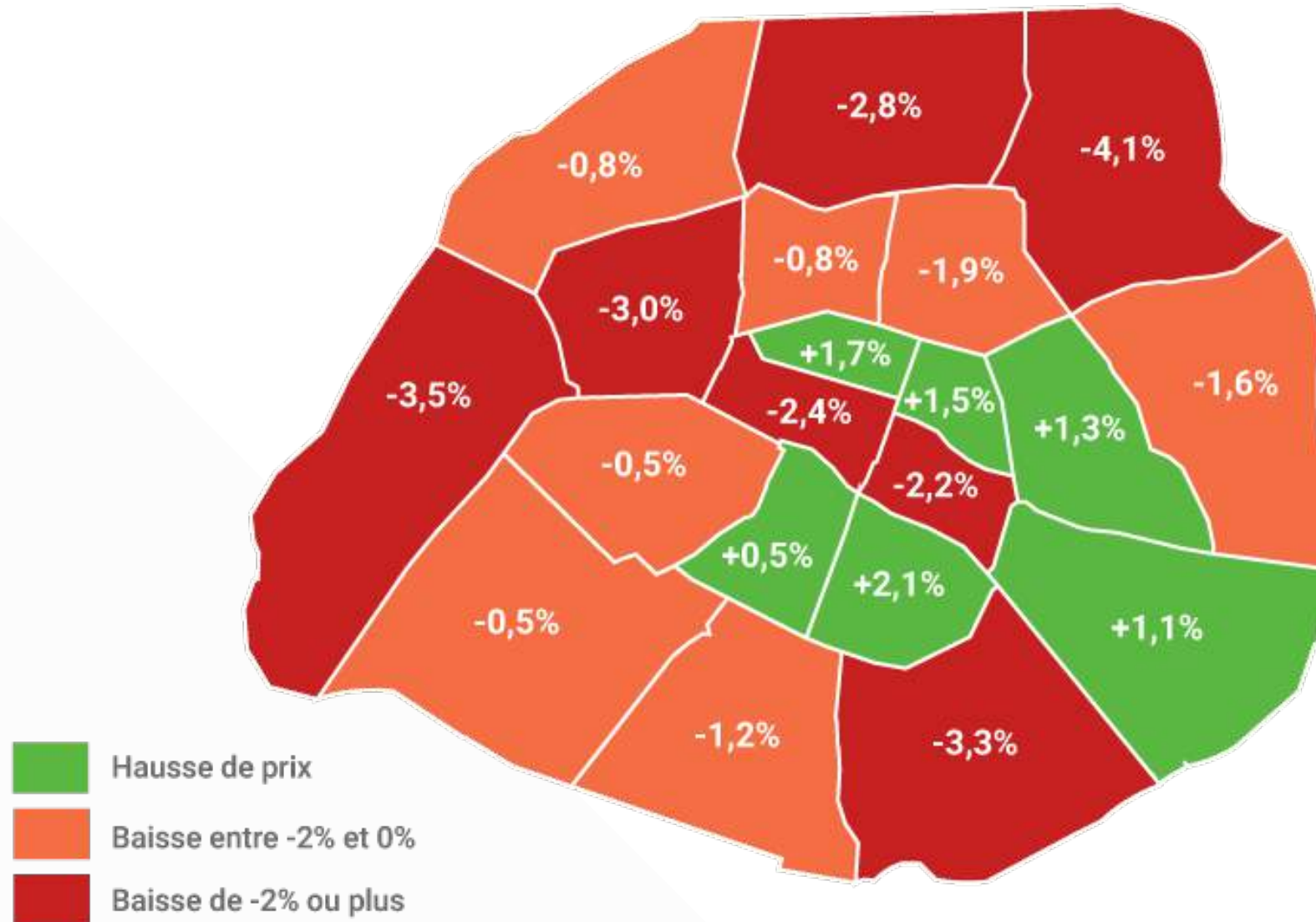




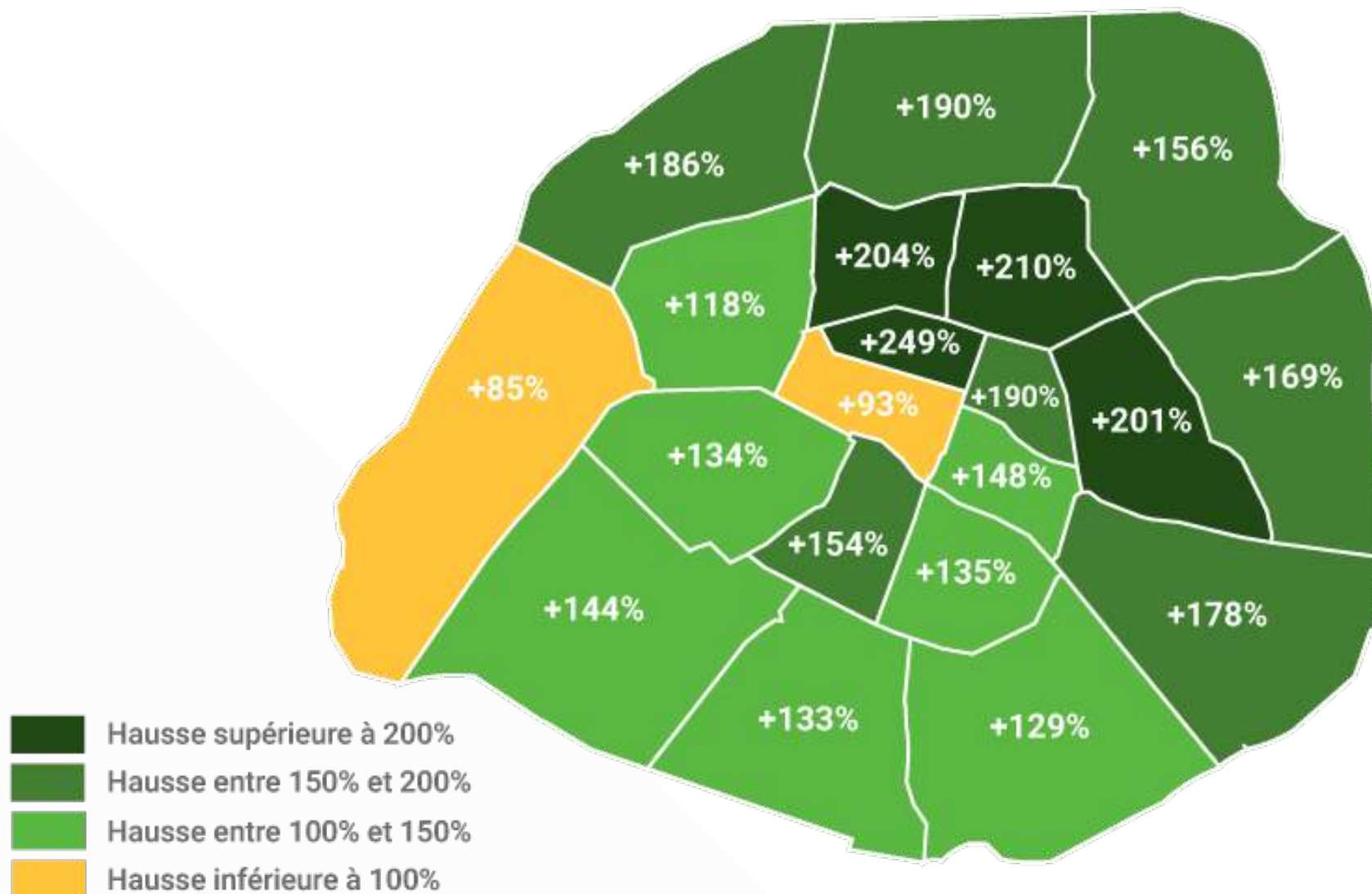
Indice des prix immobilier à Paris



Paris depuis janvier 2015 : de **forts contrastes** par arrondissement

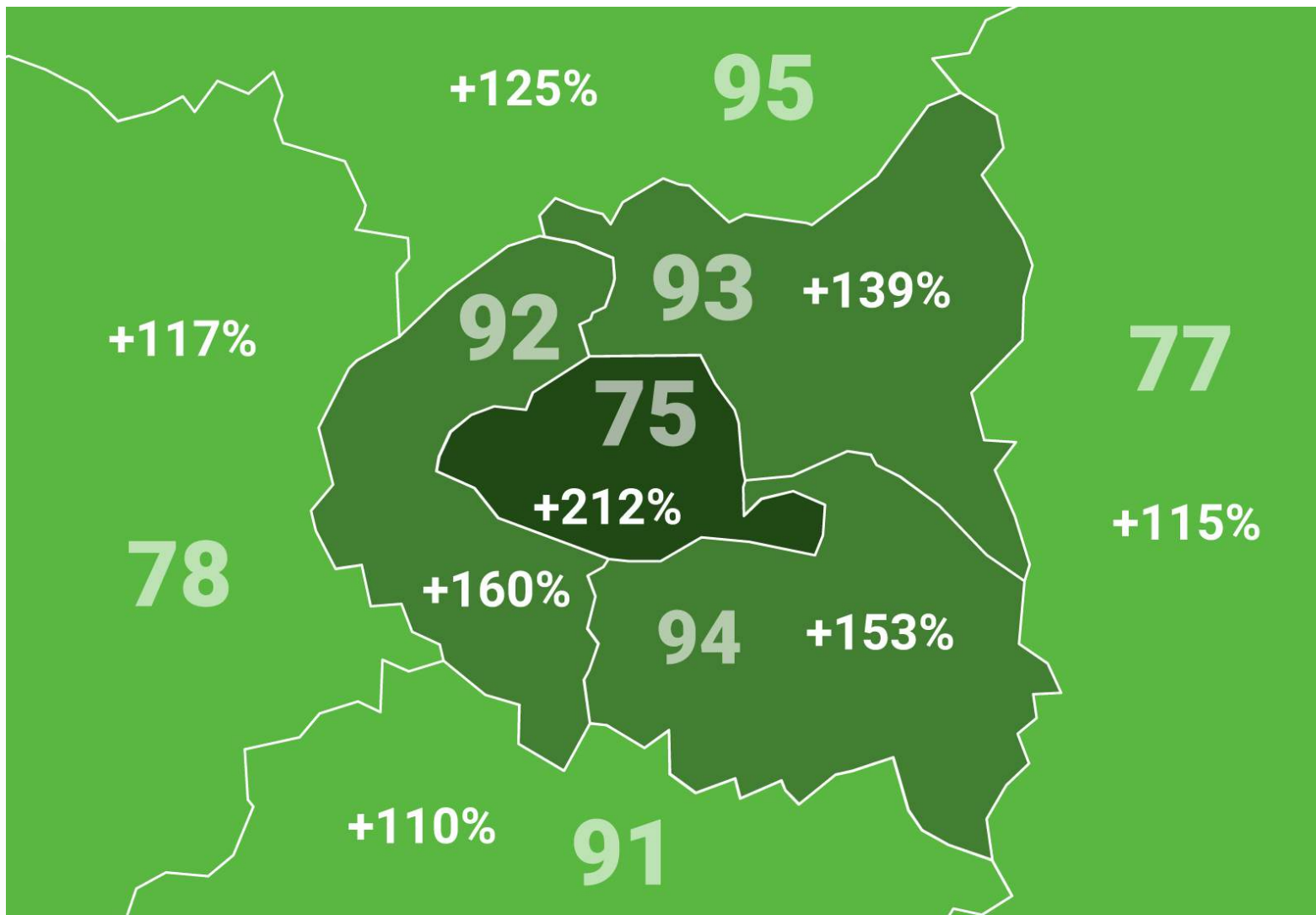


Paris depuis 1991: des disparités qui révèlent **des mutations profondes**





L'île de France depuis 1996 : **Paris épicentre de la hausse**



La Petite Couronne, marché de report, **limite la baisse**

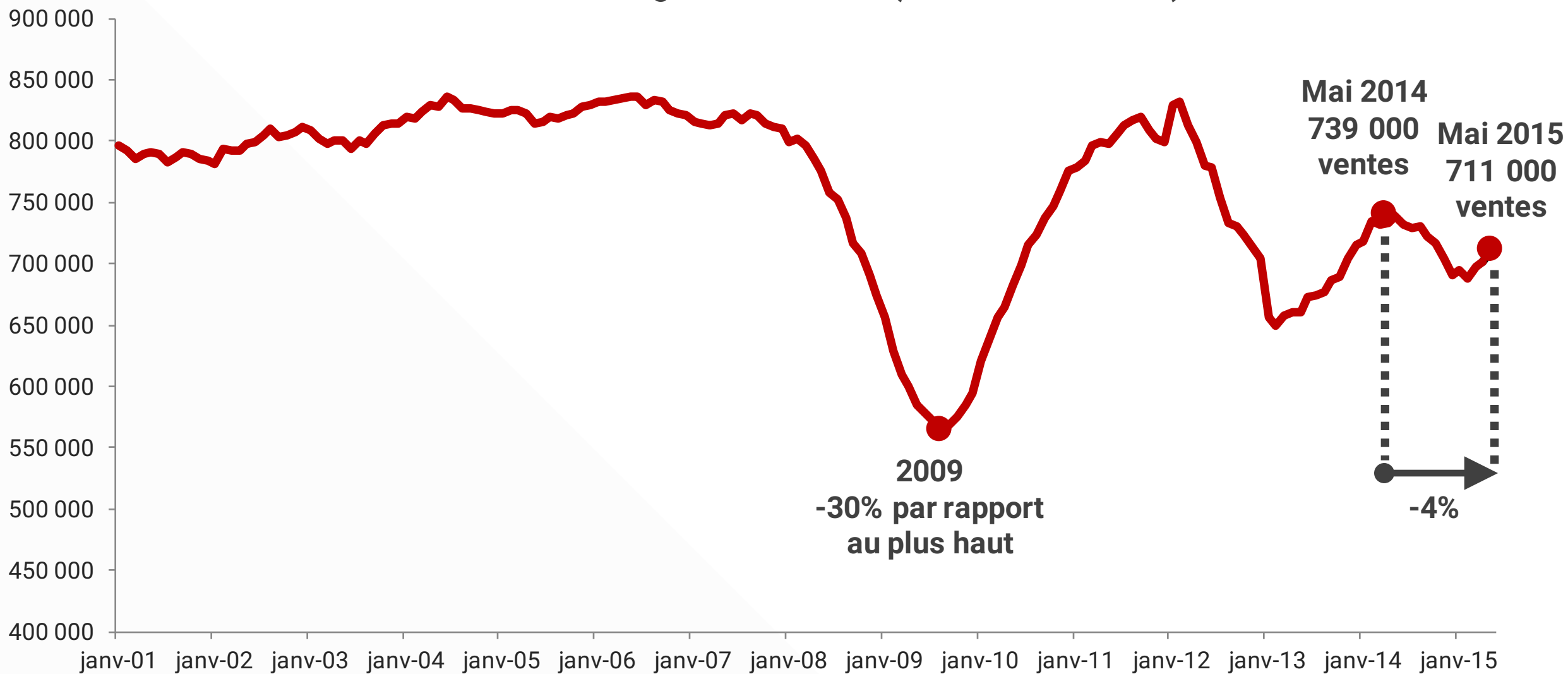


Villes	Depuis janv. 1996	Depuis juin 2011	Depuis janv. 2015
Paris	212%	-10,3%	-1,4%
Hauts-de-Seine (92)	160%	-4,2%	-0,9%
Seine-Saint-Denis (93)	139%	-5,9%	-1,6%
Val-de-Marne (94)	153%	-4%	0,2%
Seine-et-Marne (77)	115%	-8,7%	-1,2%
Yvelines (78)	117%	-9,1%	-1,9%
Essonne (91)	110%	-11%	-2,3%
Val d'Oise (95)	125%	-10,7%	-2,5%

L'augmentation des volumes dans l'ancien pas encore mesurée



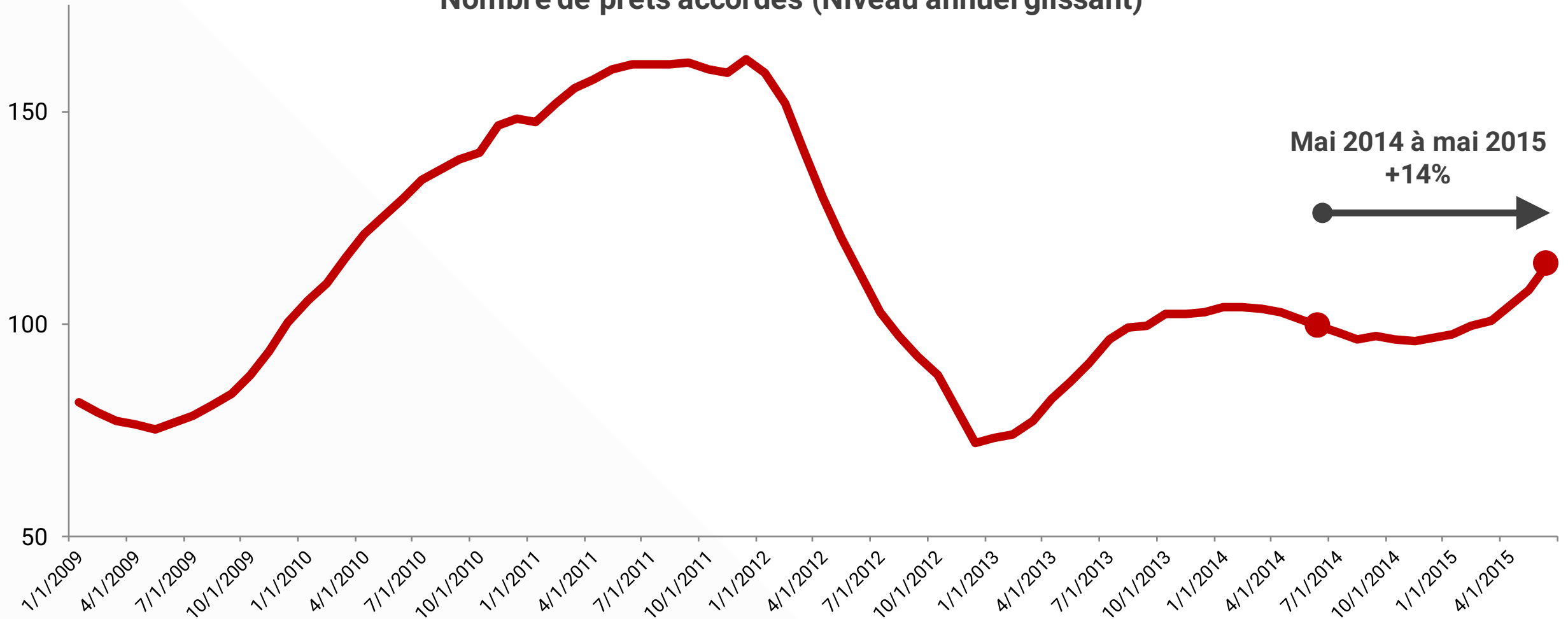
Nombre de ventes de logements anciens (cumulé sur 12 mois)





L'augmentation du nombre de crédits annonce **une hausse des volumes de vente**

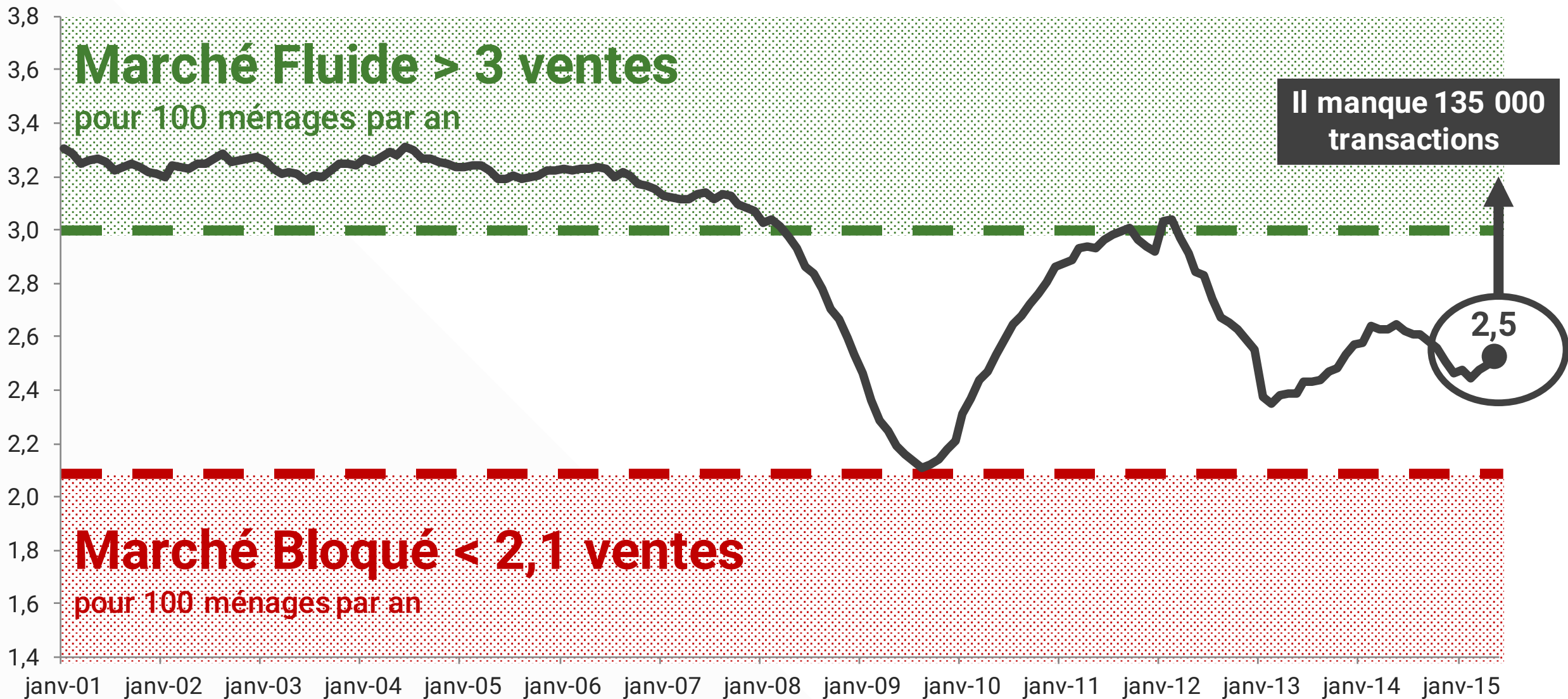
Nombre de prêts accordés (Niveau annuel glissant)





Le marché de l'ancien n'a **pas encore retrouvé sa fluidité**

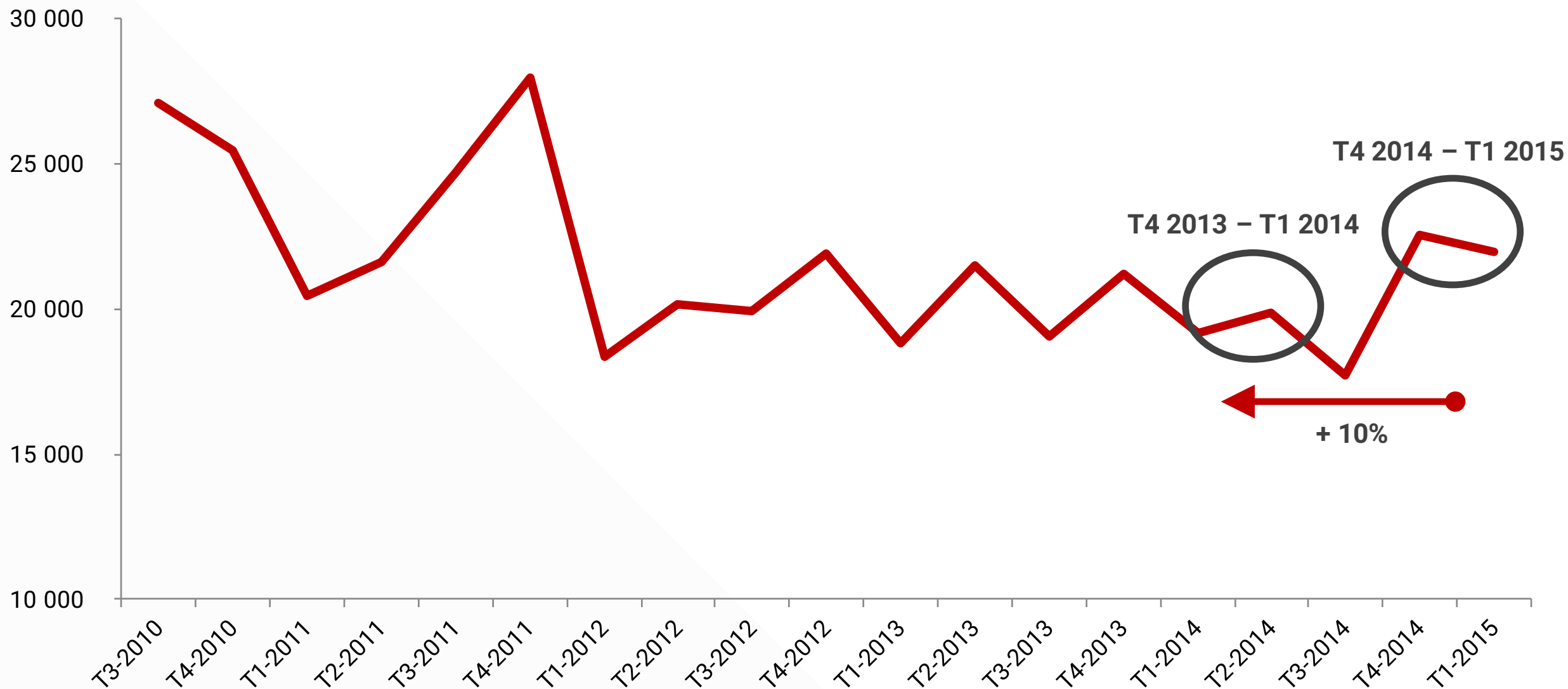
Nombre de ventes dans l'ancien pour 100 ménages par an



Reprise dans le neuf **bienvenue mais pas spectaculaire**



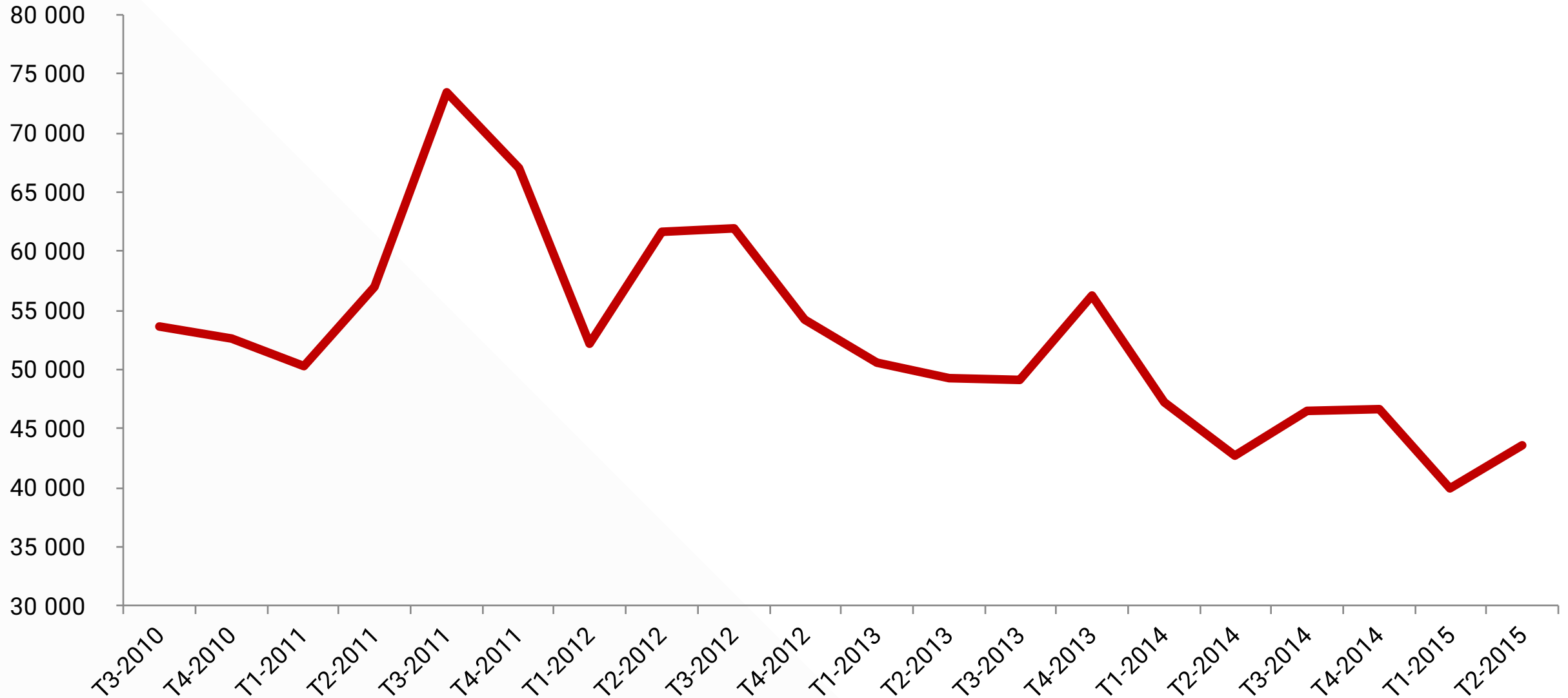
Nombre de ventes de logements neufs (collectif)



La construction marque le pas, **pénalisant l'emploi**

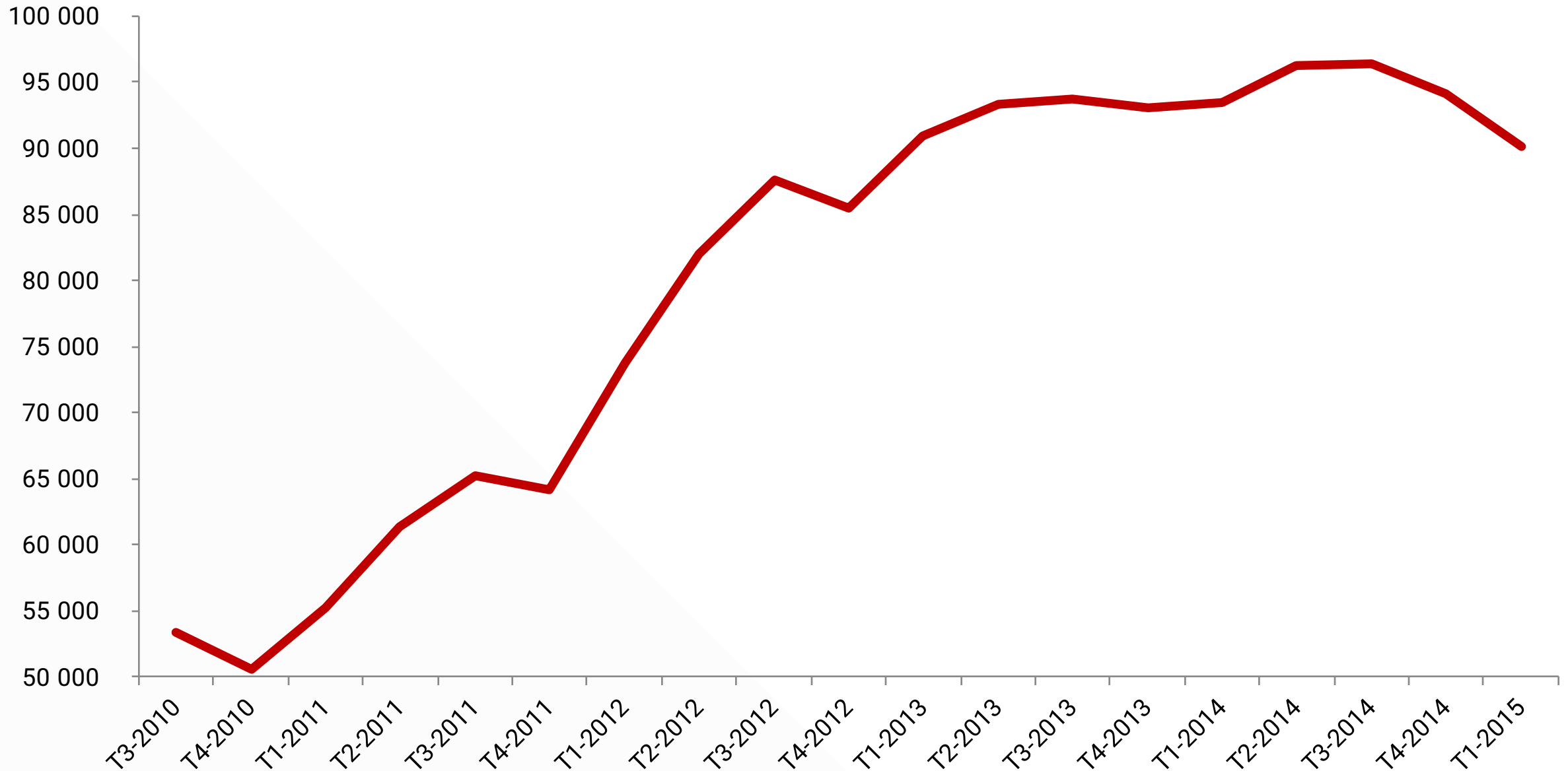


Nombre de logements collectifs autorisés





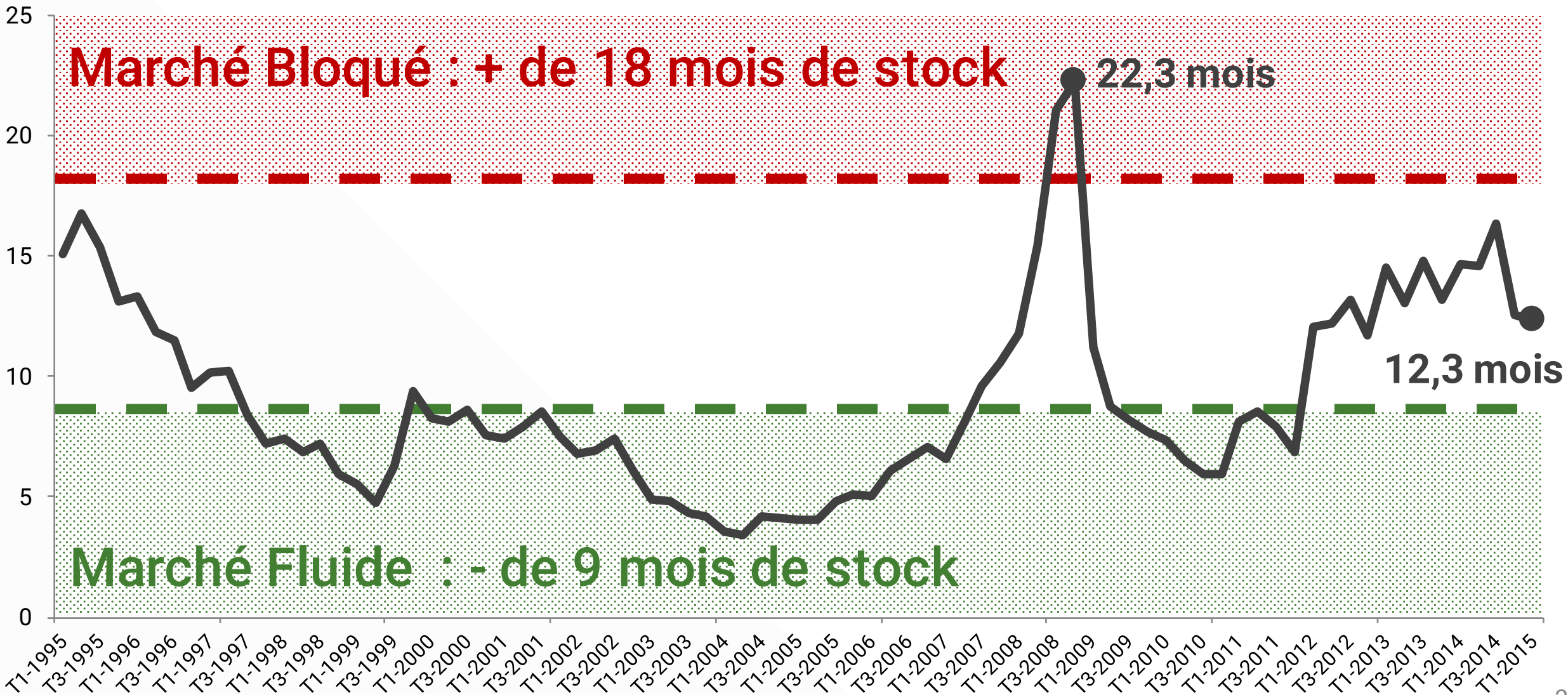
Le stock diminue pour la première fois depuis 2011





Neuf : le pire a été évité

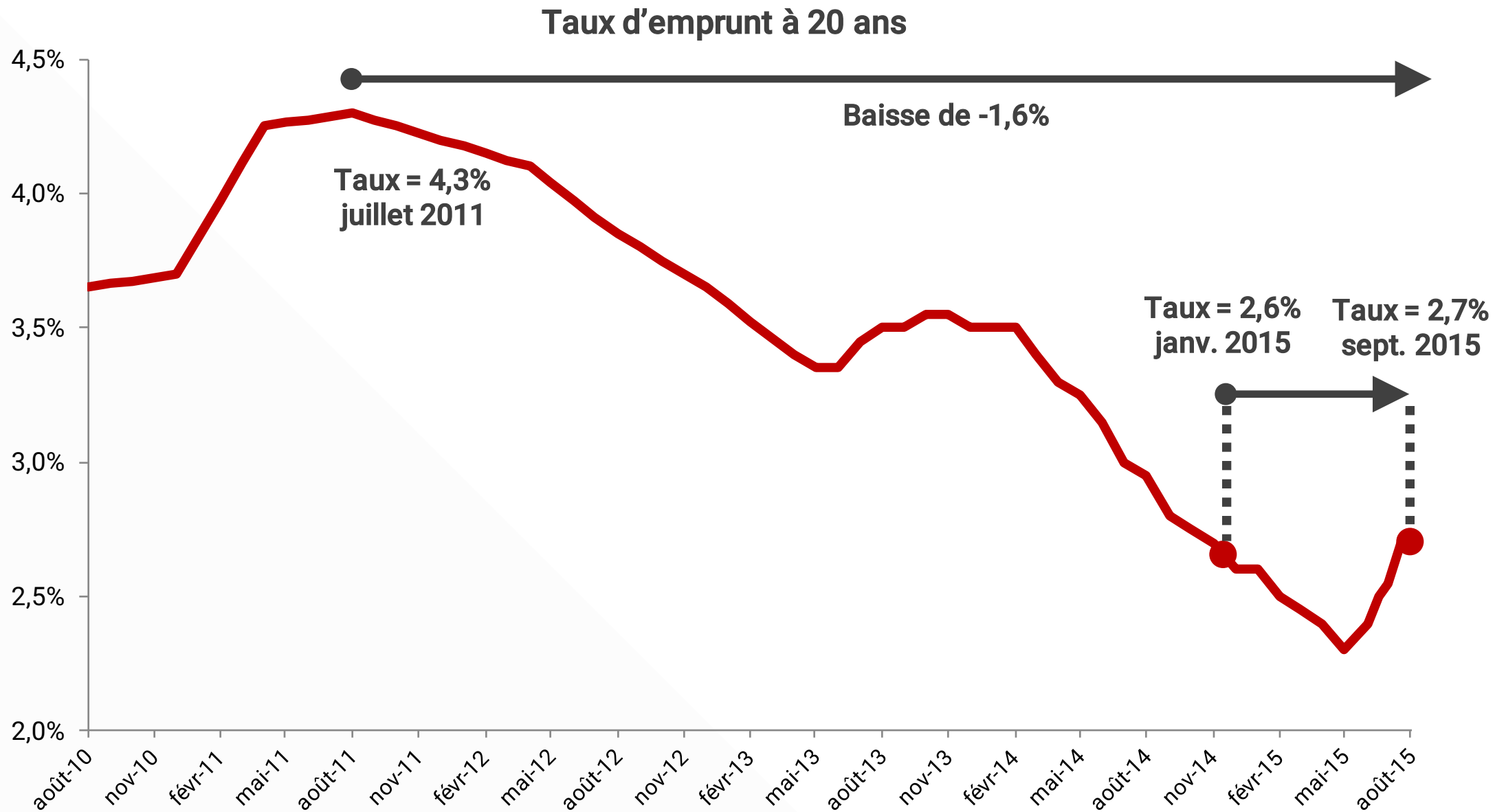
Stock exprimé en mois de vente



Source : CGEDD, DGFIP

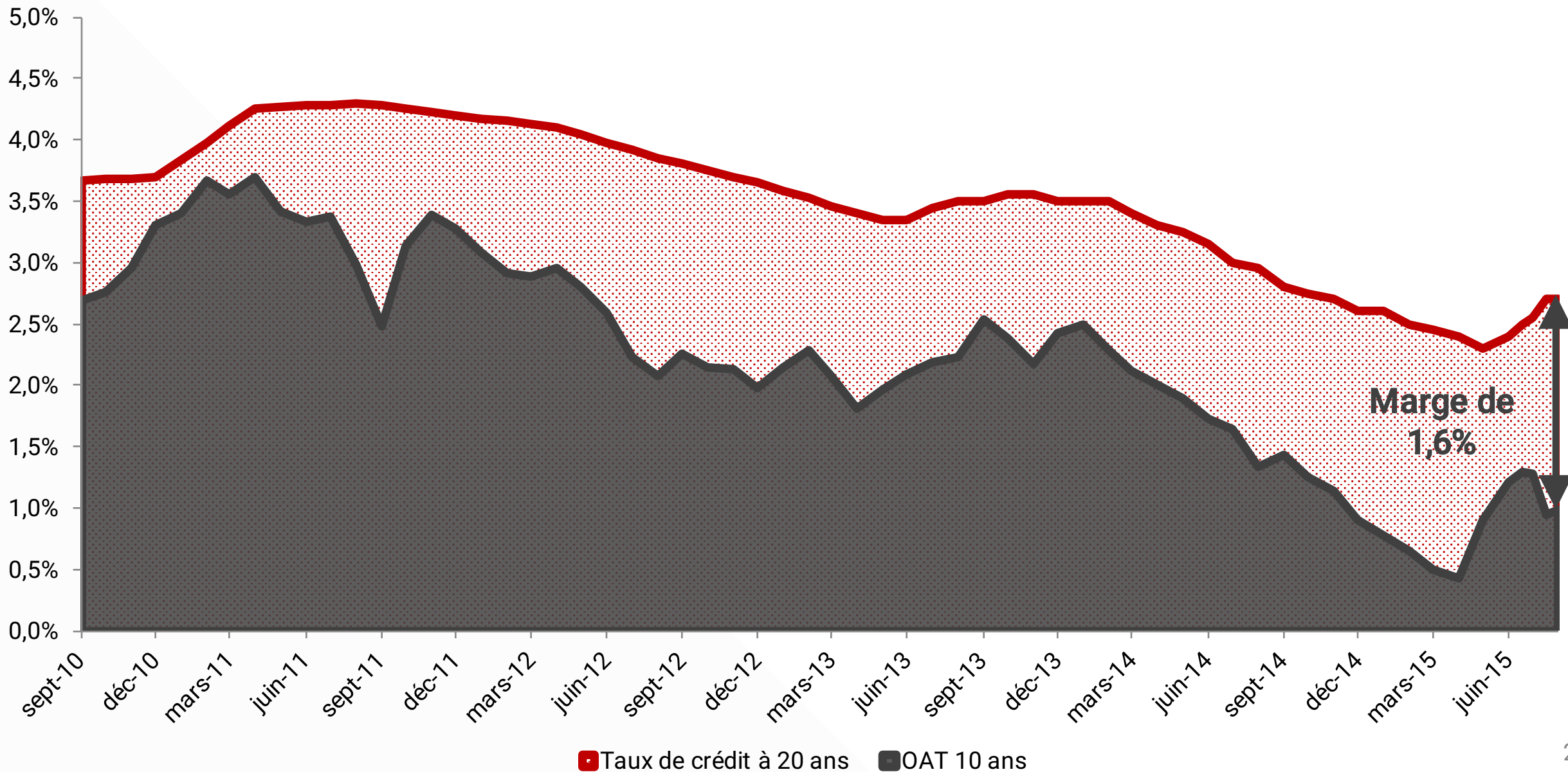


Stabilité des taux : la baisse puis la hausse !





La marge des banques augure d'une **stabilité des taux**

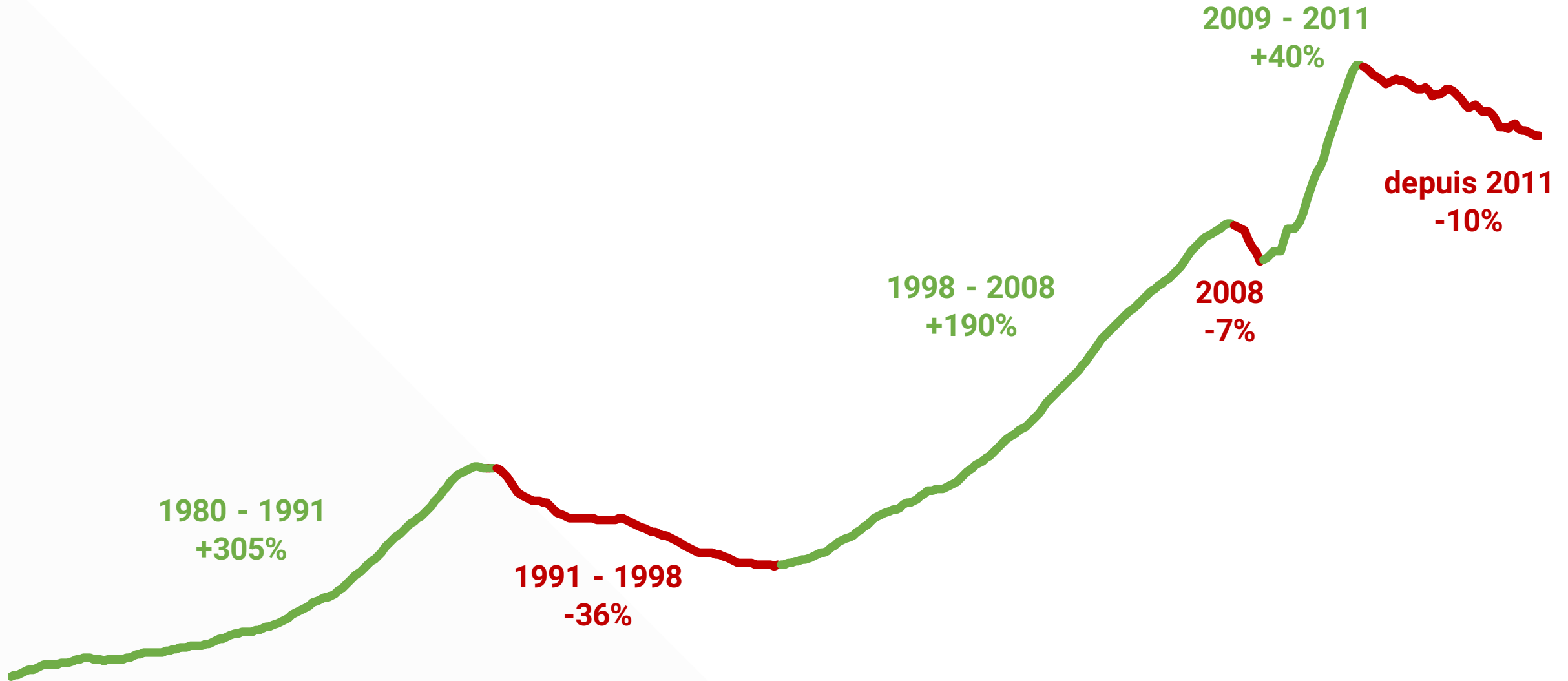


« Dis, c'est
le moment
d'acheter ? »

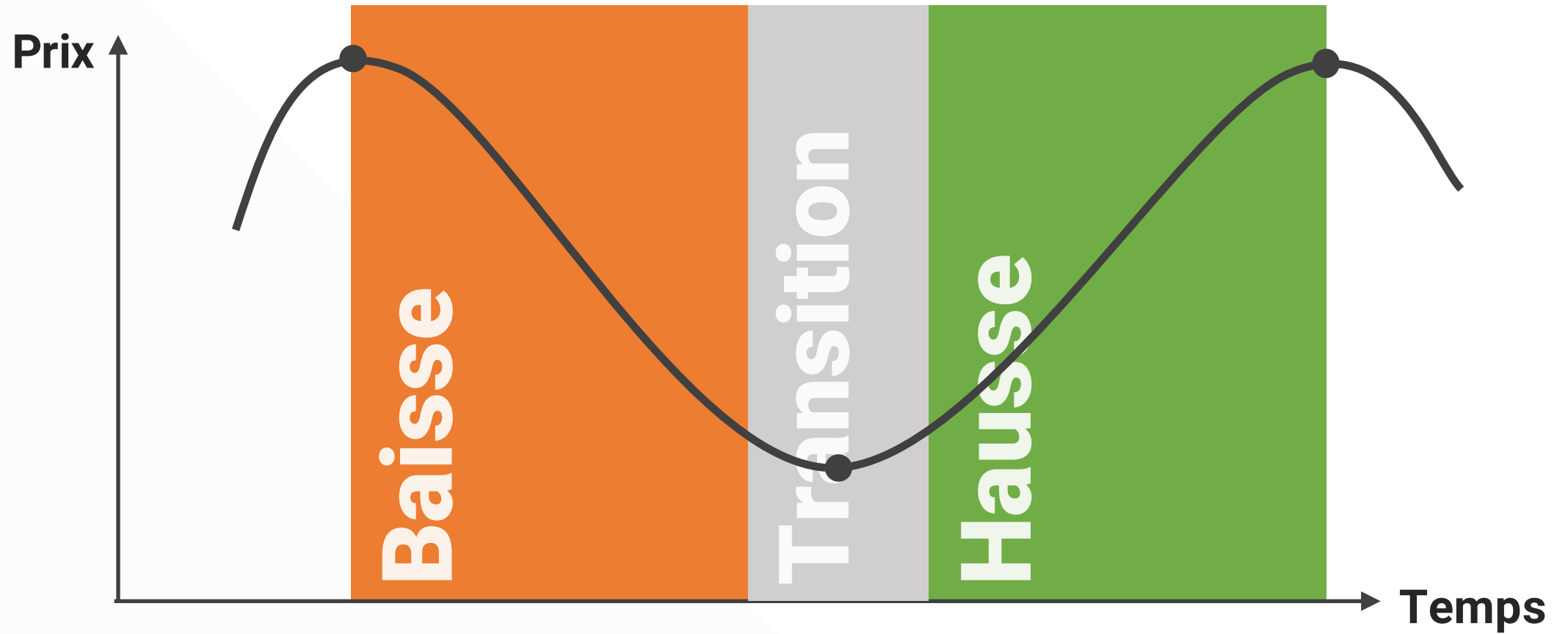




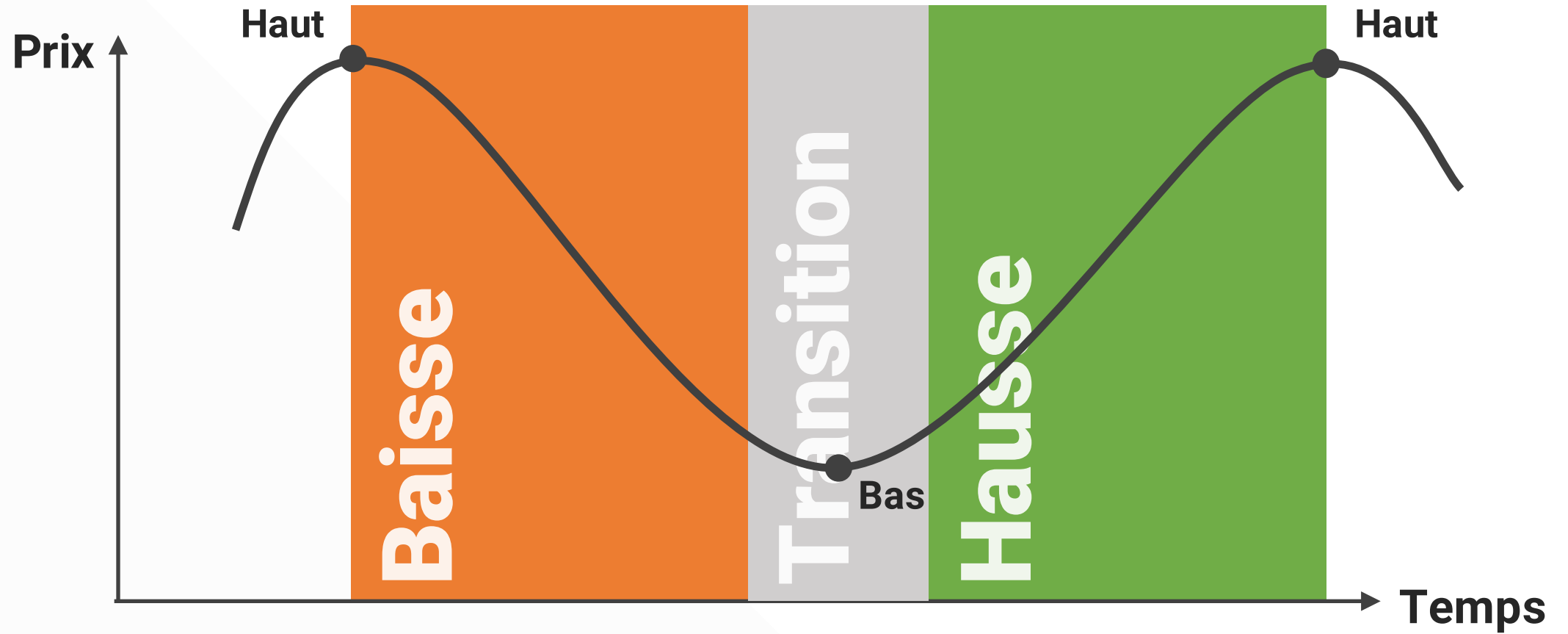
Vous avez dit **cyclique** ? L'exemple de Paris



Une vision **simplifiée** du cycle immobilier

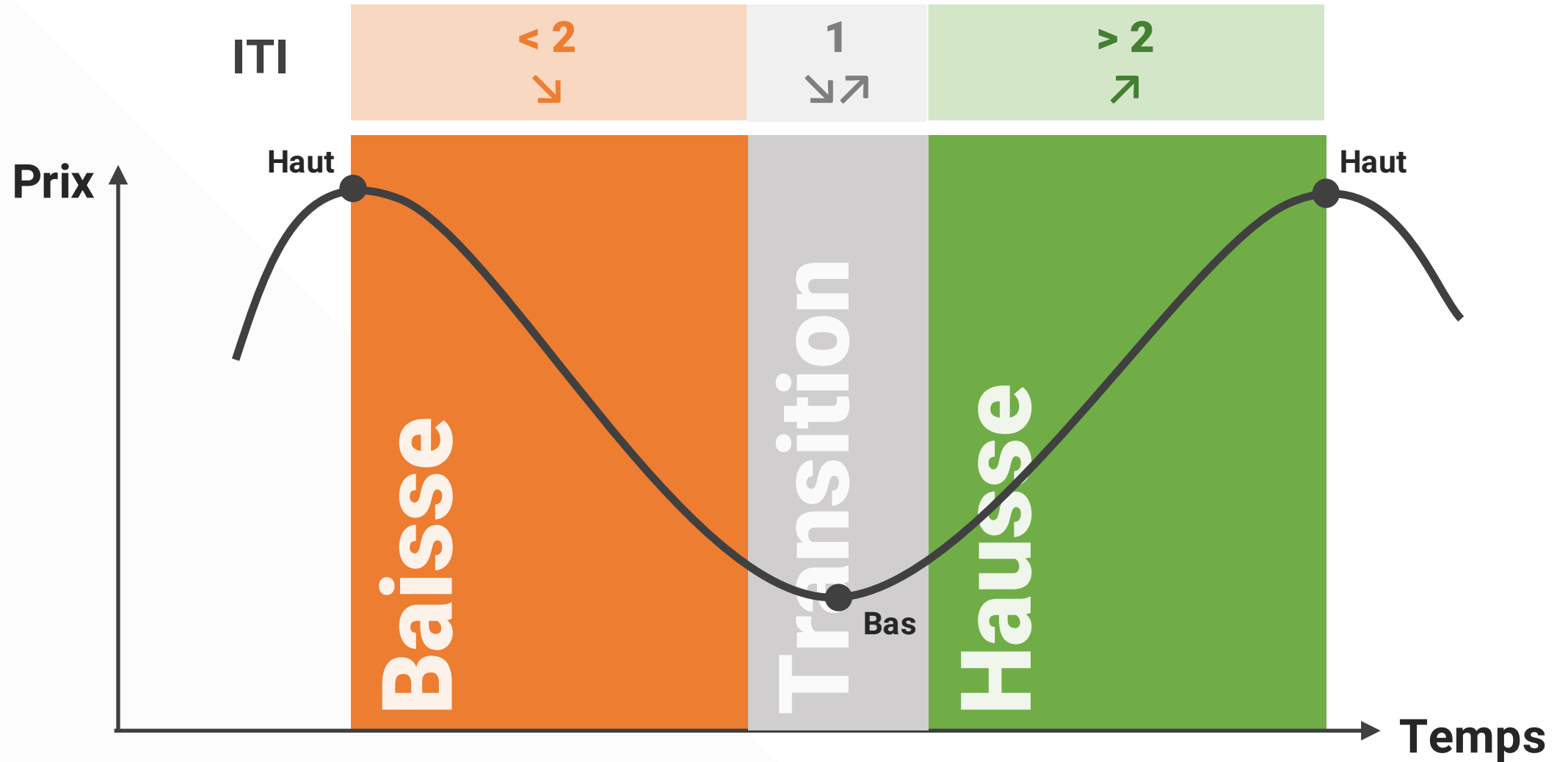


Une vision **simplifiée** du cycle immobilier

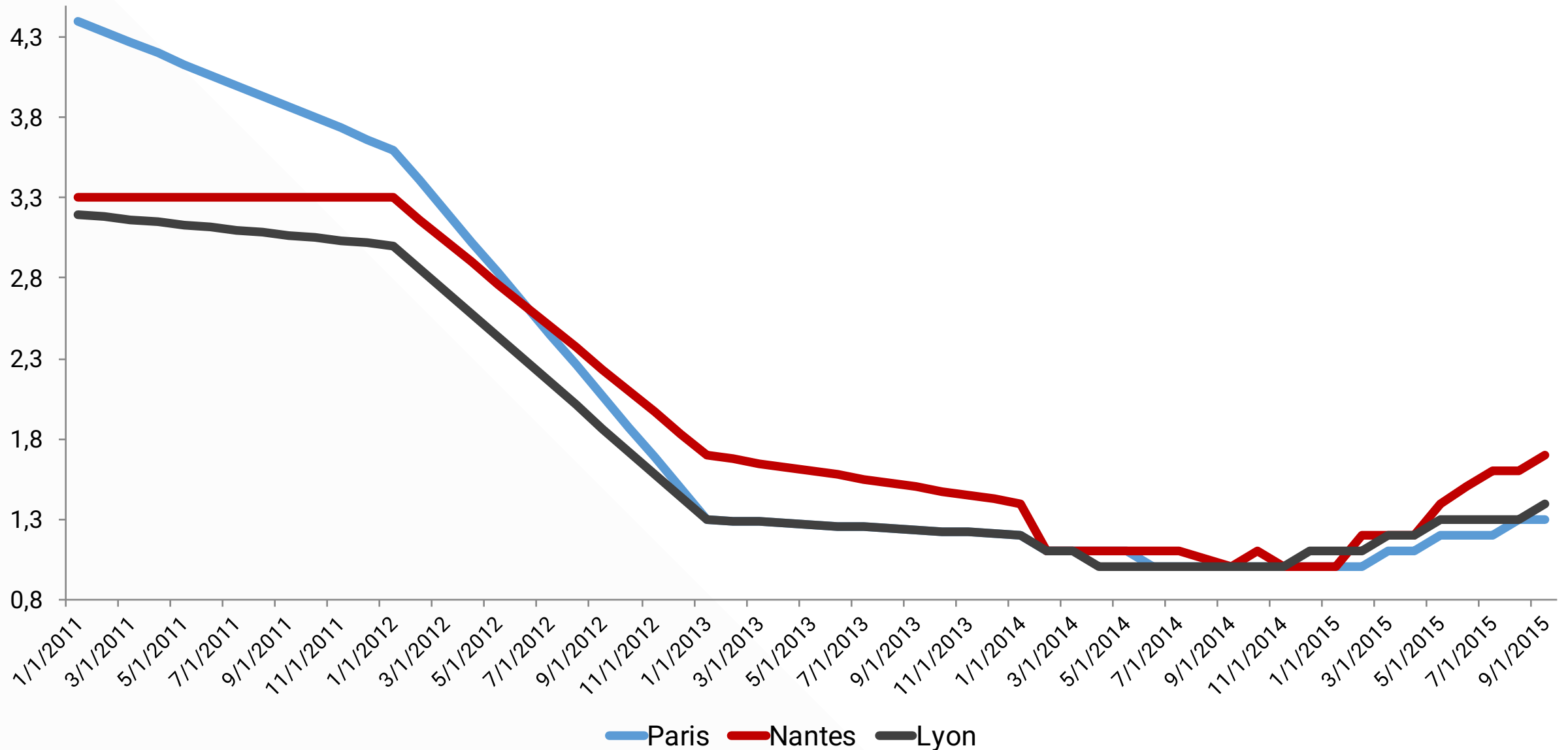




Eurêka ! Le changement de direction de l'ITI annonce le changement de direction des prix

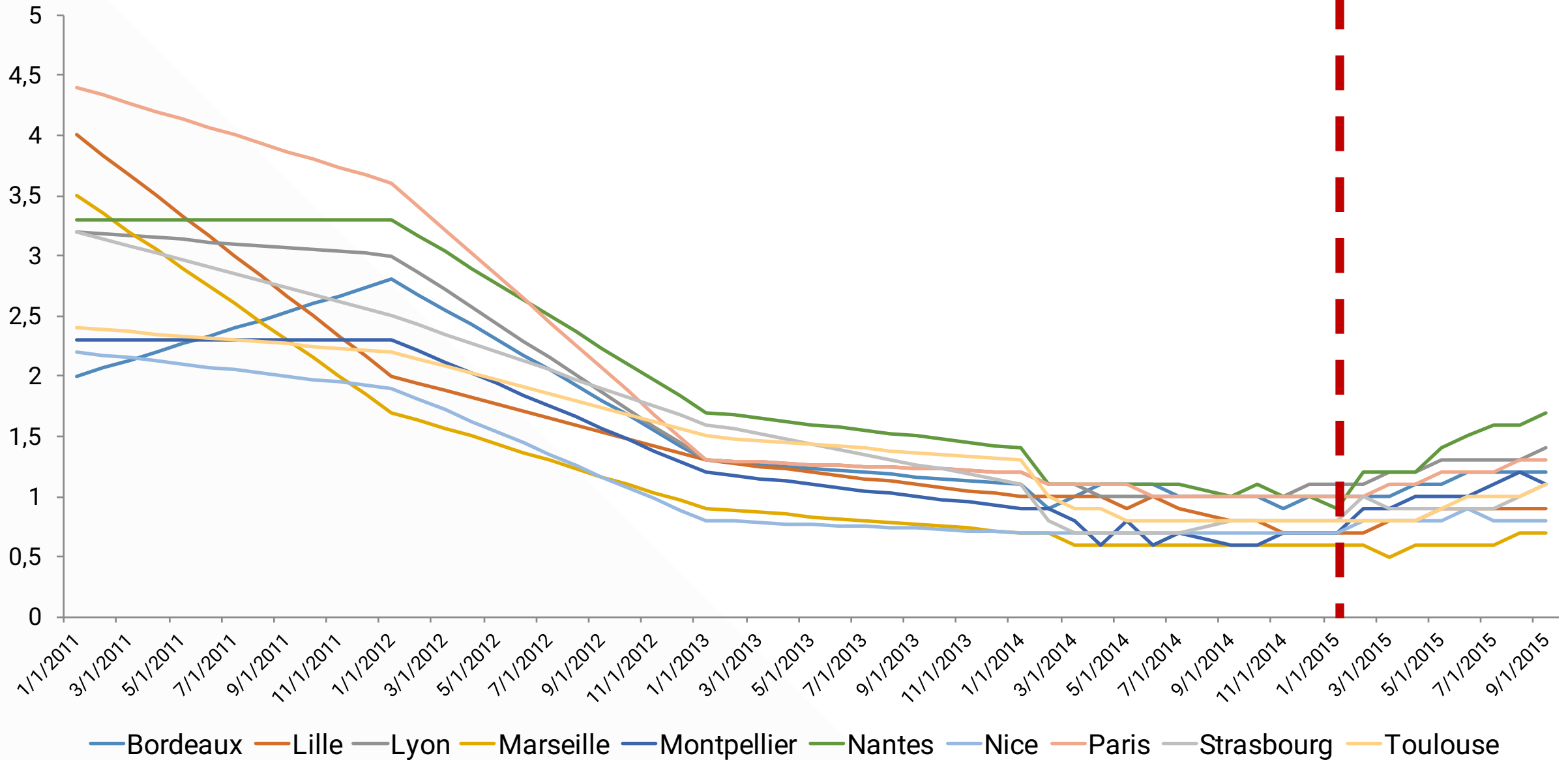


Après 4 ans de baisse, l'ITI rebondit début 2015





La hausse de l'ITI est **générale** dans les grandes villes



La demande en zone rurale reste très faible malgré un léger rebond



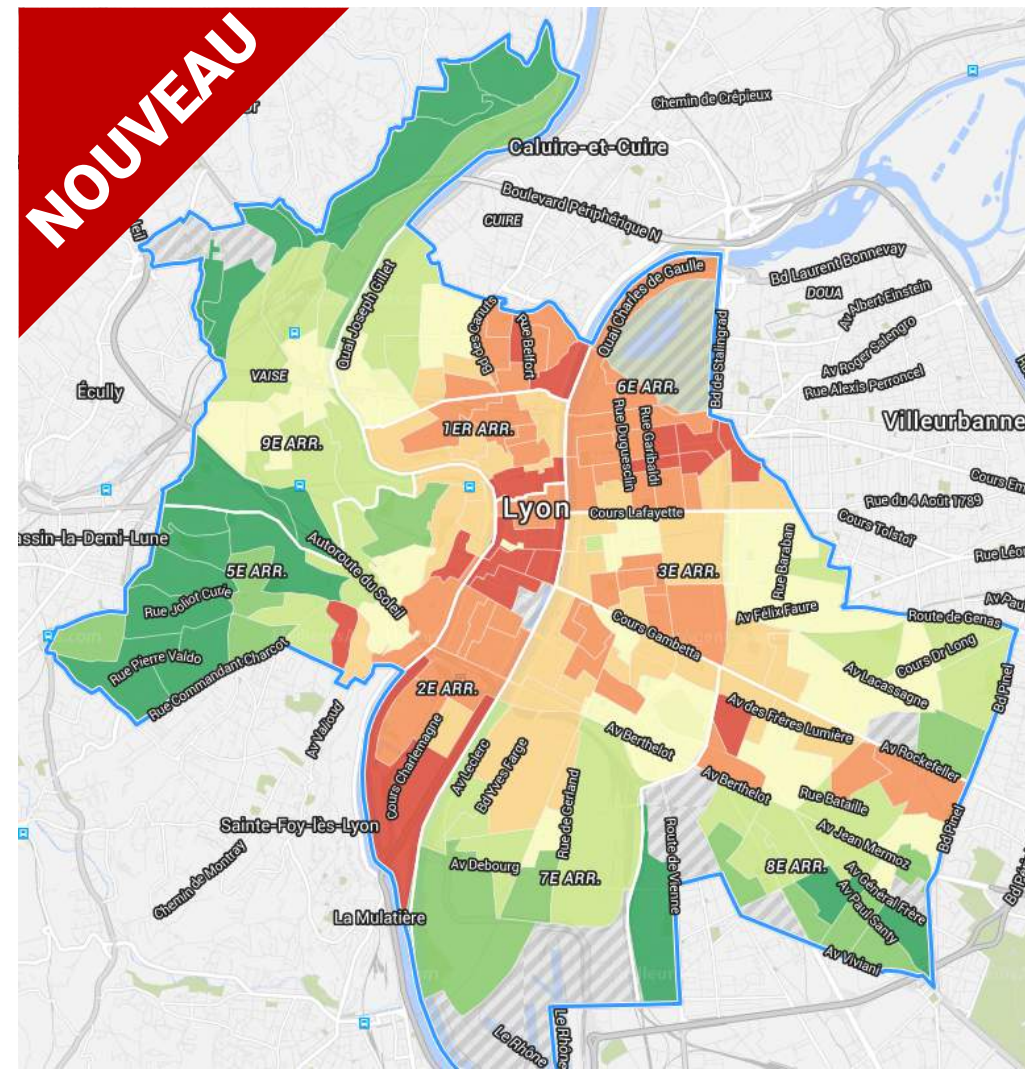
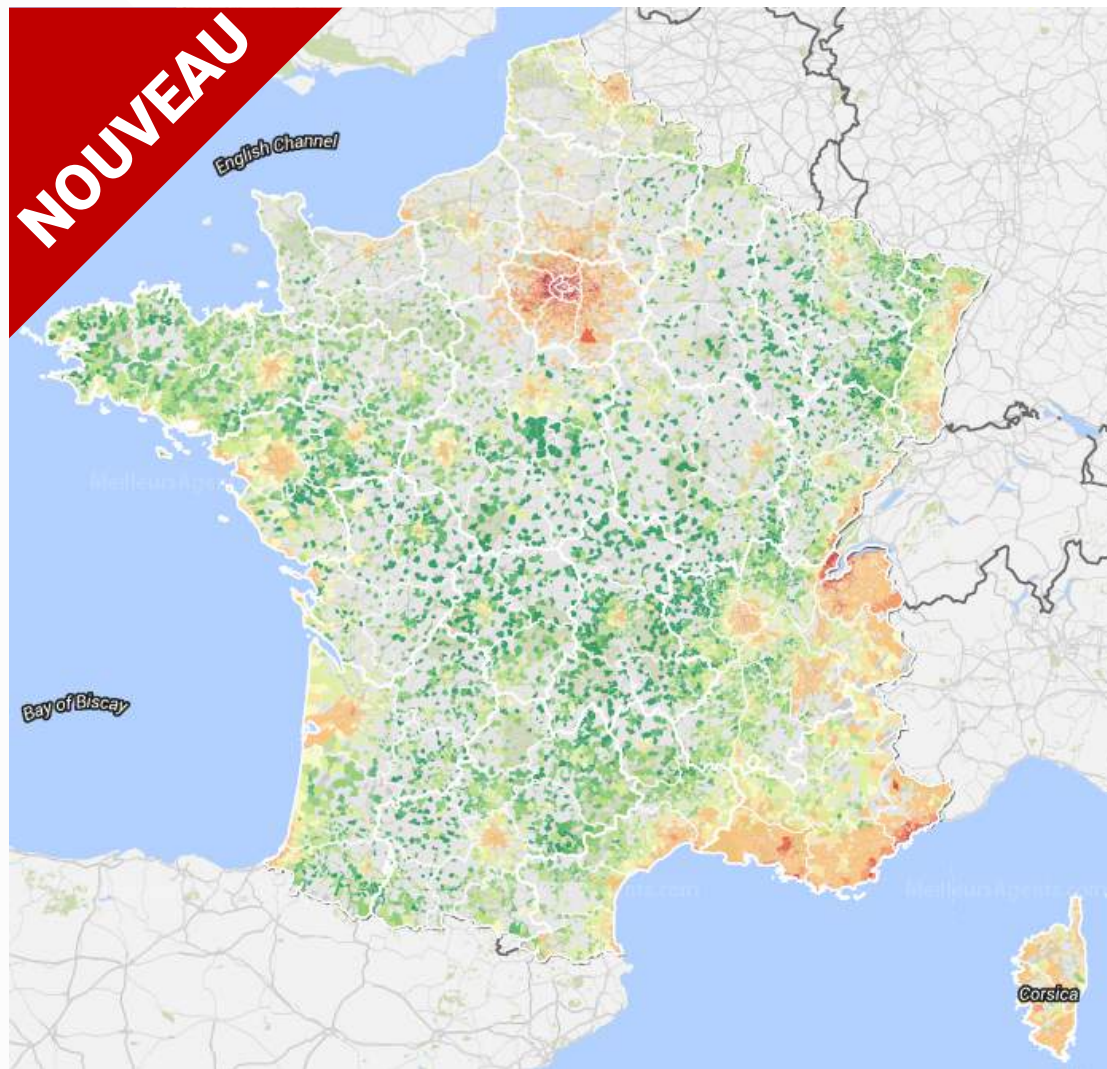
	ITI (janv. 2015)	ITI (sept. 2015)
Top 10 France	0,9	1,2
Zone rurale (Communes < 2000 habitants)	0,4	0,5



Les loyers



MeilleursAgents affiche les **loyers** dans 15 000 villes de France



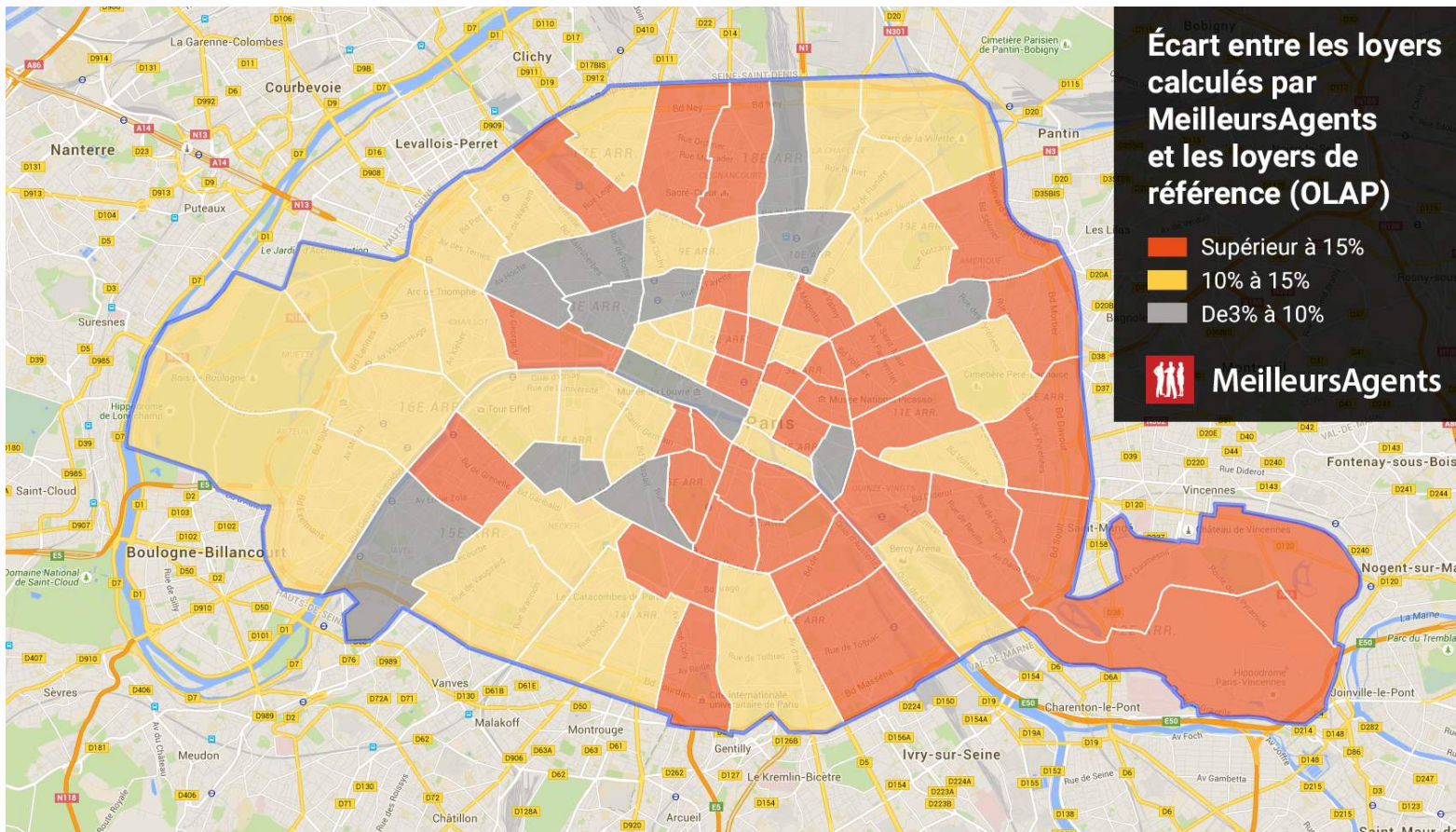


De nombreux publics intéressés par les loyers

- Les locataires : 40% de la population française
- Les propriétaires bailleurs : 60% du parc à Paris - 70% à Lille
- Les futurs investisseurs : de 10 à 20% des transactions dans les grandes villes
- Les candidats à l'accession : pour comparer l'achat à la location
- Les pouvoirs publics : pour mesurer la tension des marchés et l'impact des politiques



L'impact de l'encadrement des loyers à Paris a été sous-estimé



Part des annonces avec un loyer supérieur au loyer majoré

46%

Du 1^{er} janvier au 31 juillet 2015

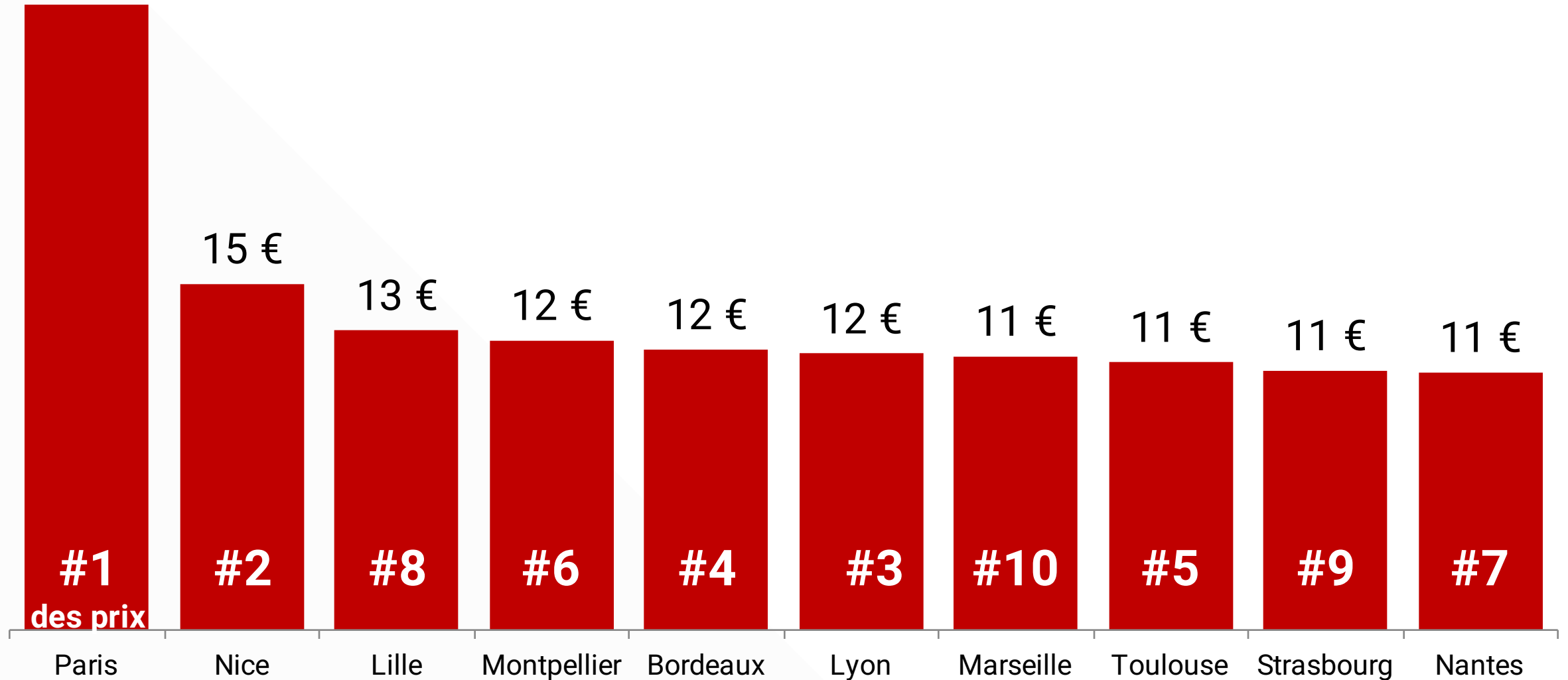
29%

Du 1^{er} au 31 août 2015



La hiérarchie des loyers **ne respecte pas celle des prix**

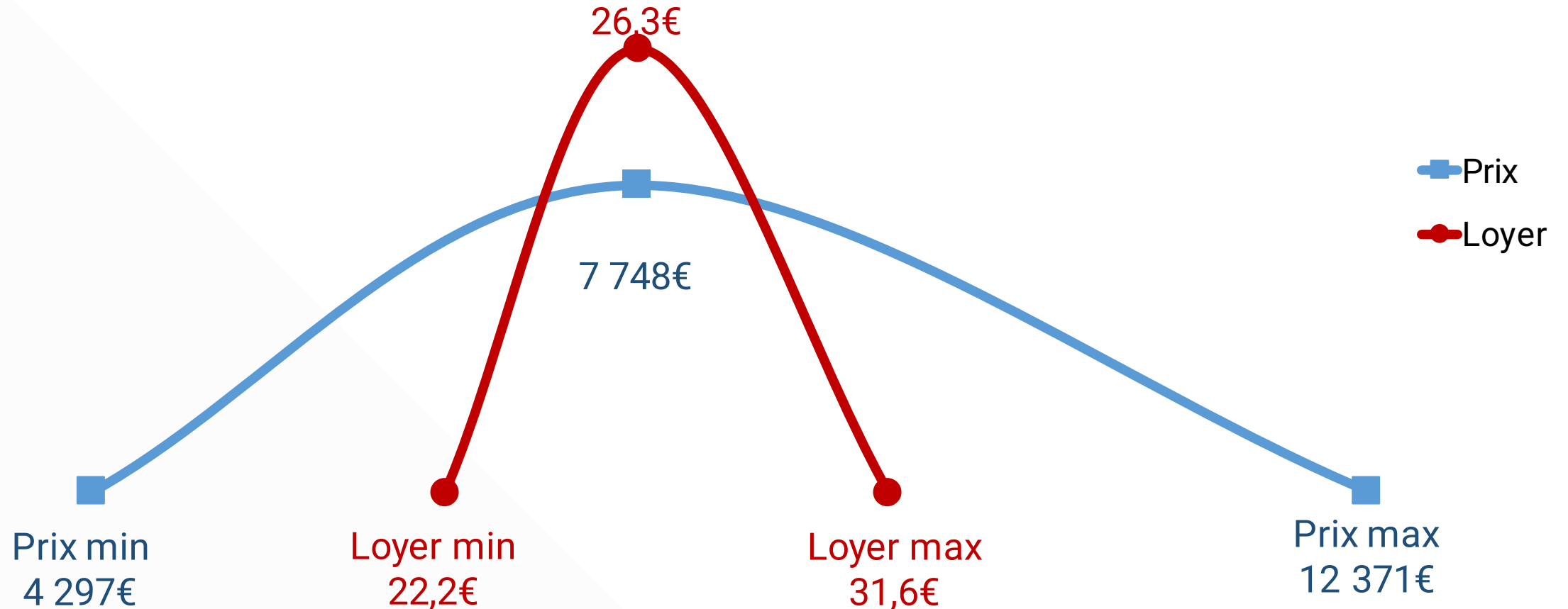
26 €/m²/mois





La distribution des **loyers plus resserrée** que celle des prix

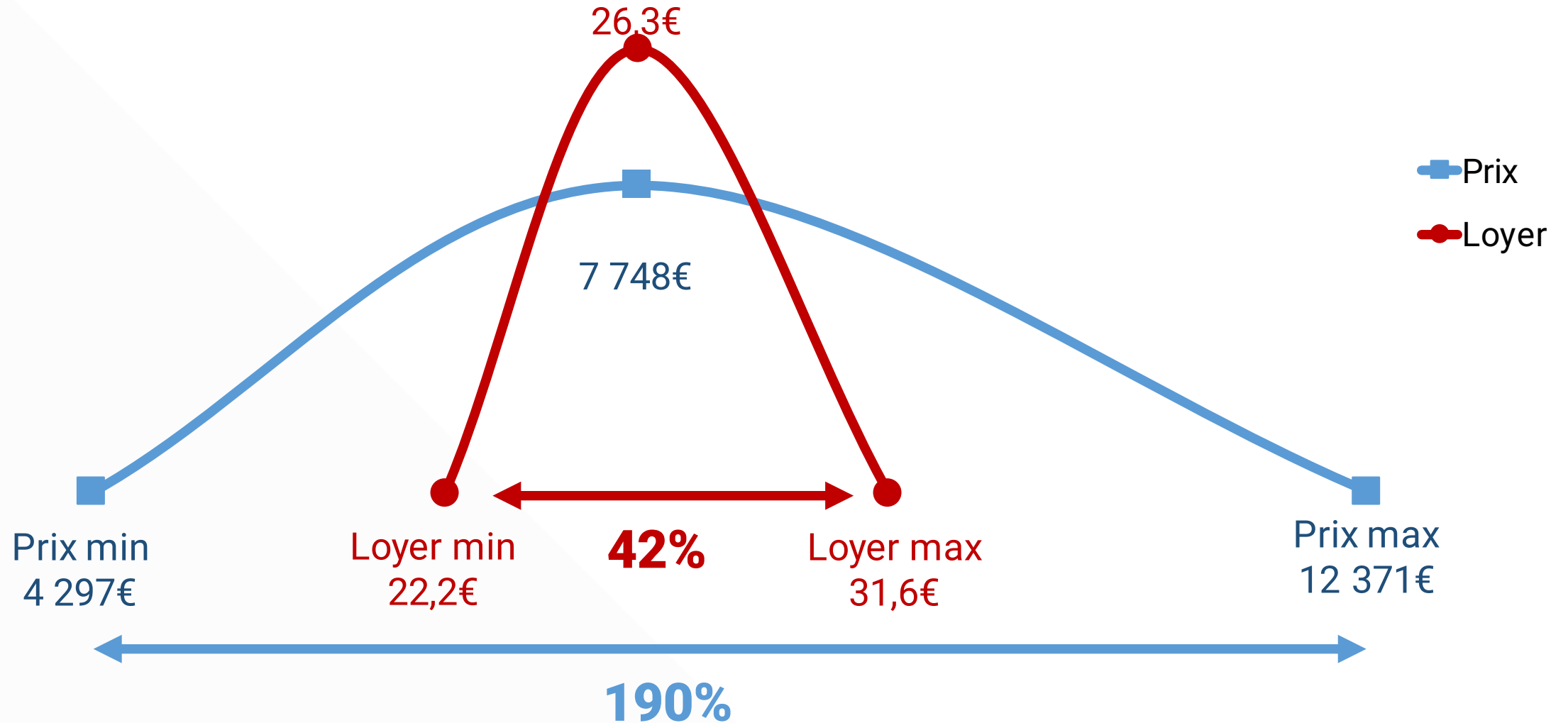
Distribution des prix et des loyers : Exemple à Paris





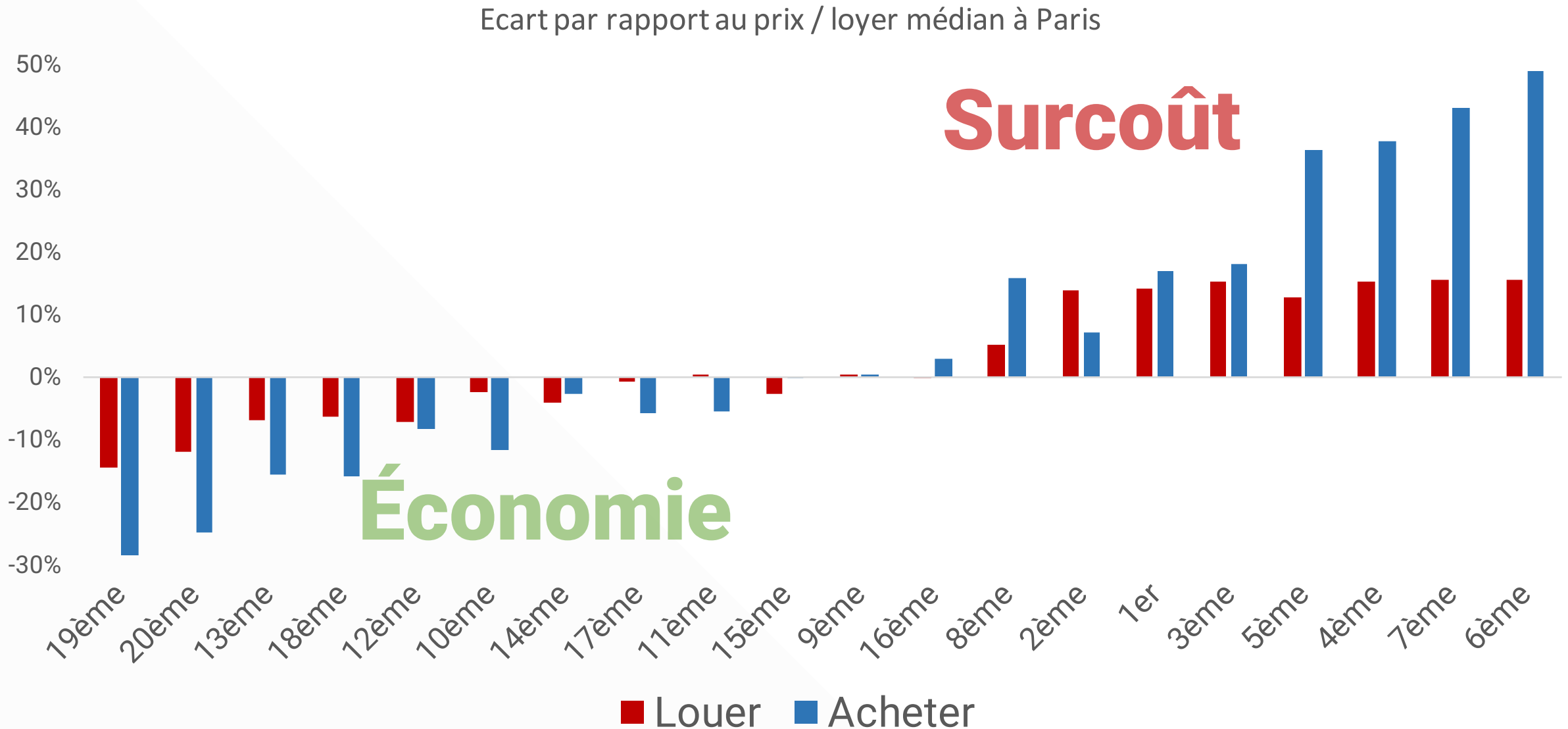
La distribution des **loyers plus resserrée** que celle des prix

Distribution des prix et des loyers : Exemple à Paris

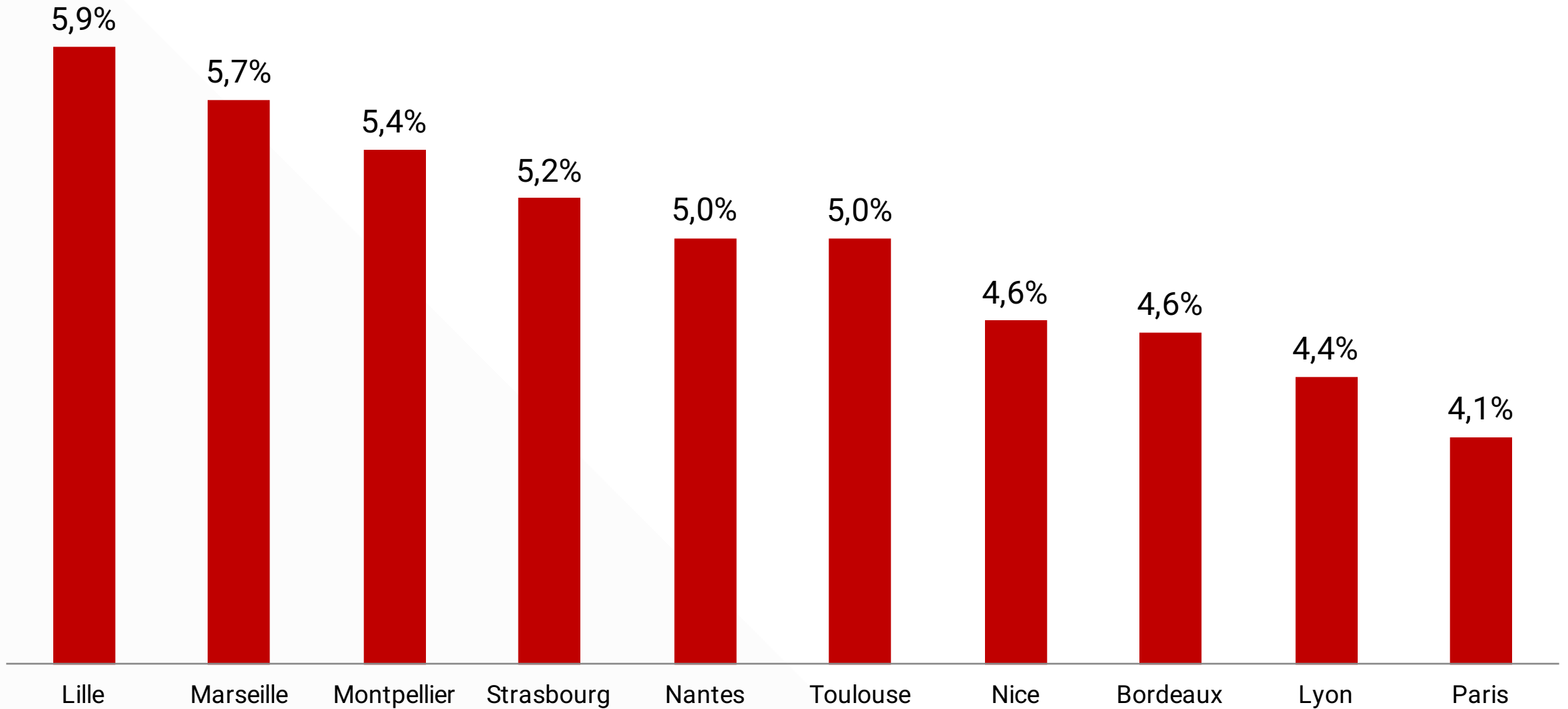




Par arrondissement, les économies ou les surcoûts ne sont pas les mêmes selon qu'on loue ou que l'on achète

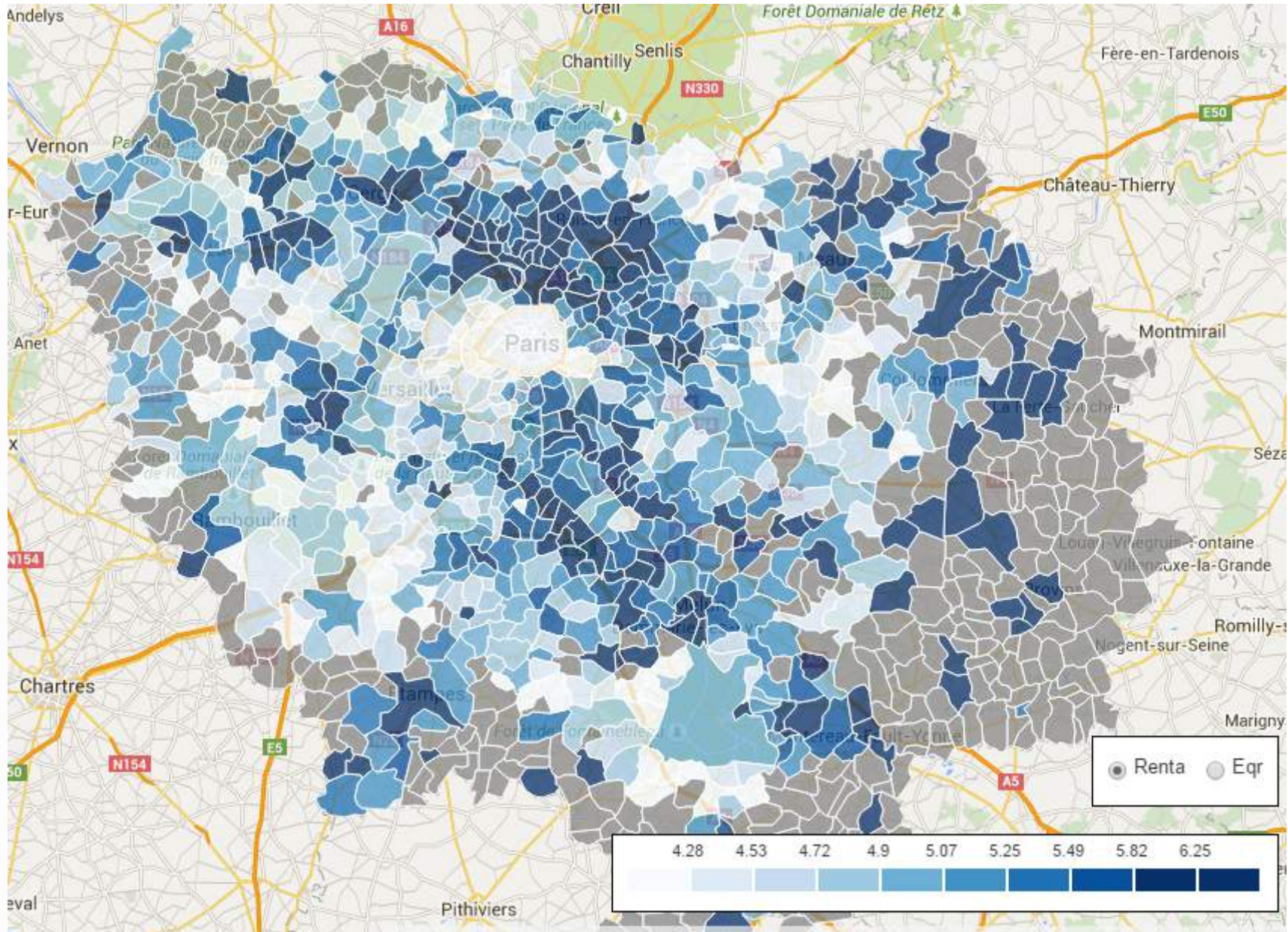


Lille champion de la rentabilité locative brute





Prochainement : cartes de rentabilité sur le site



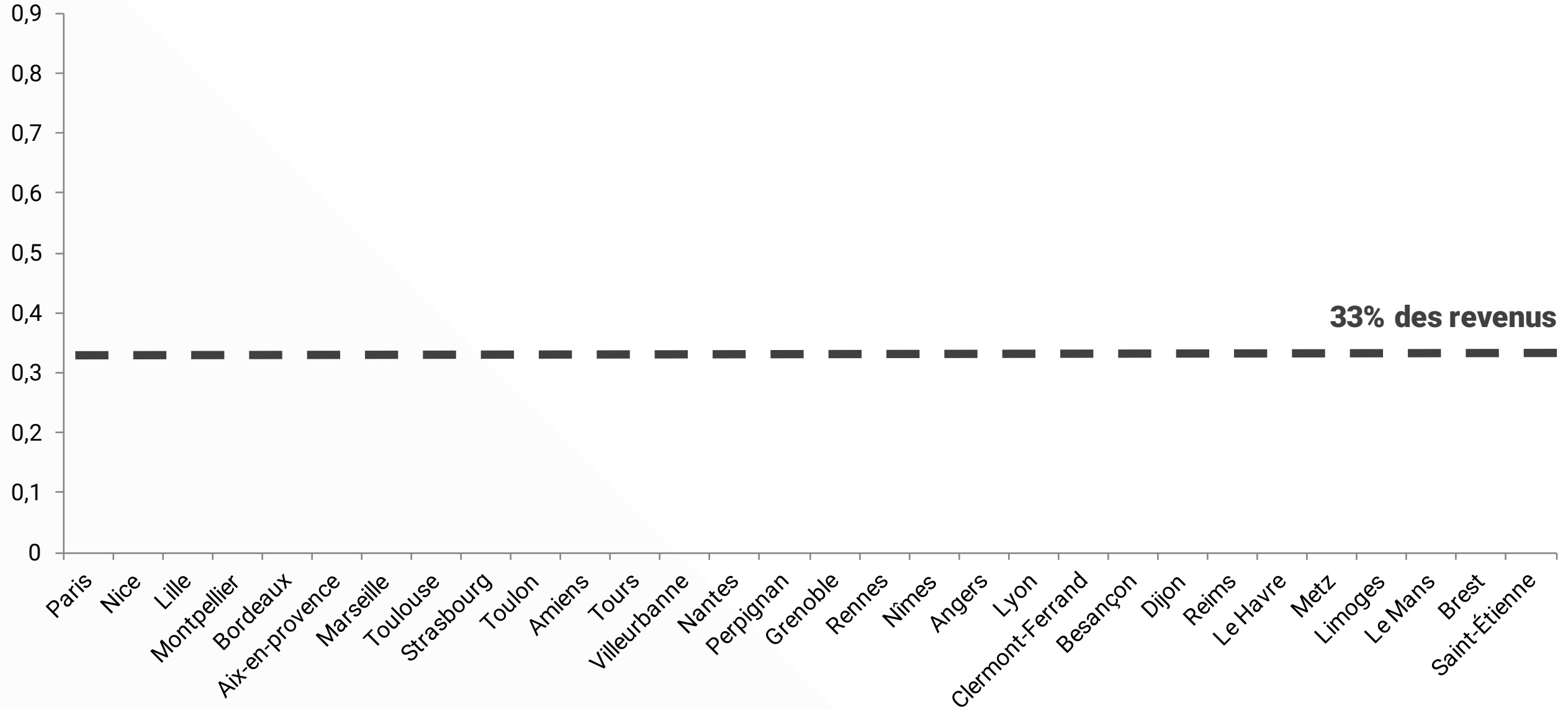


Les loyers

**Un nouveau regard sur la
« crise du logement »**

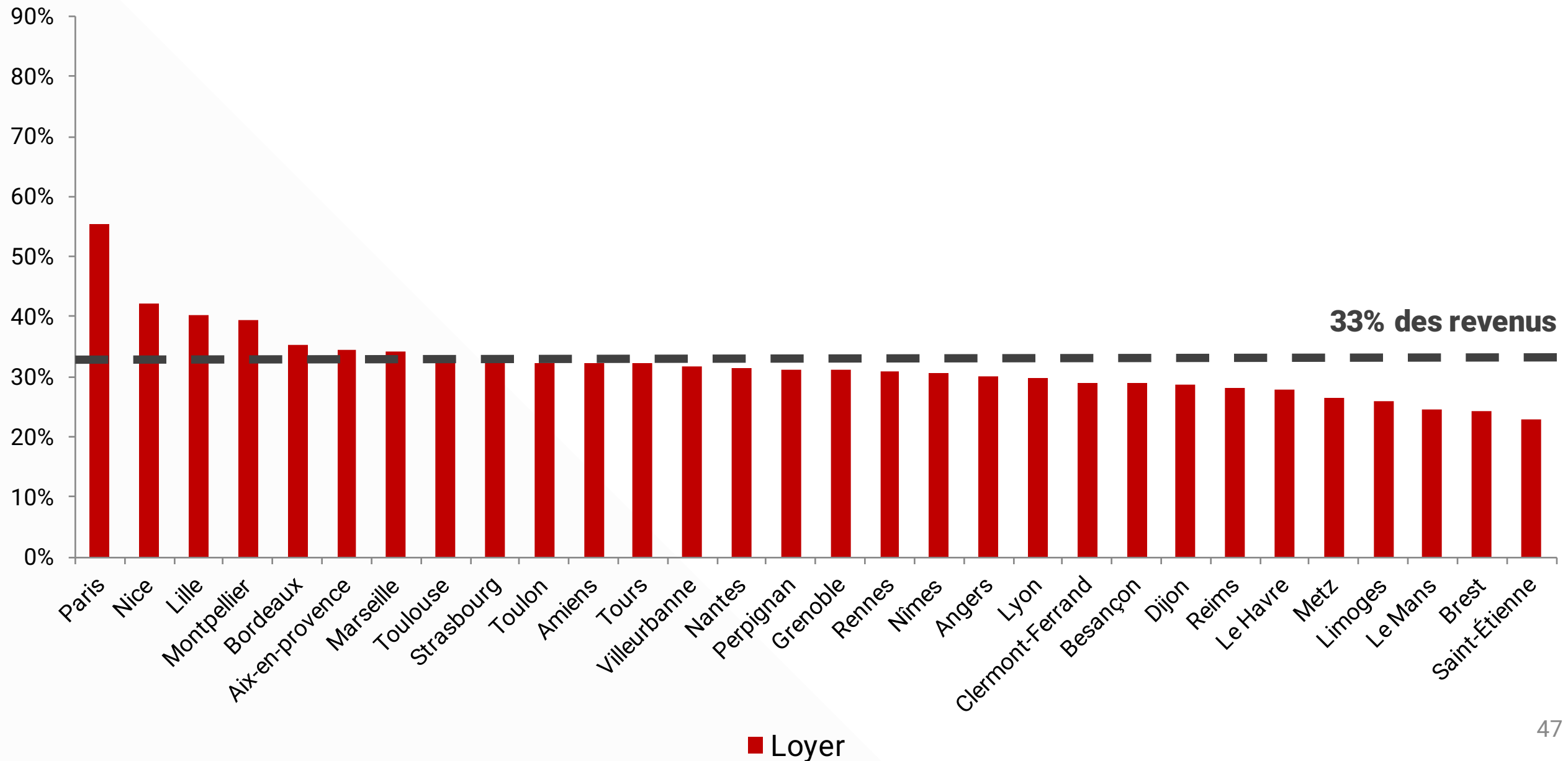


Part des **revenus consacrés au logement** (mensualité ou loyer)



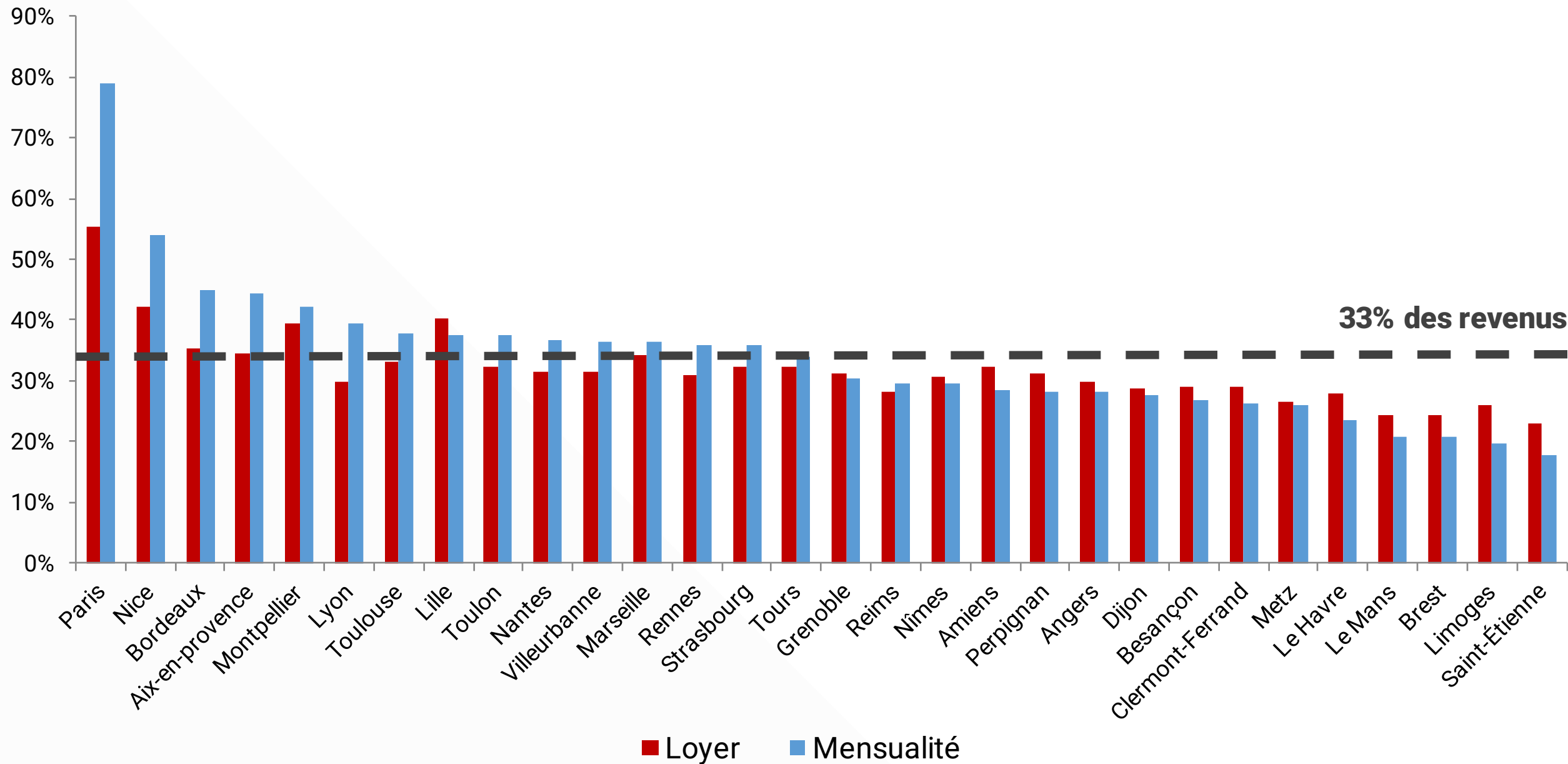


Part des revenus consacrés au **loyer** : 7 villes dans le rouge





Part des revenus consacrés à l'achat : 14 villes dans le rouge





Synthèse et prévisions affinées



La demande augmente partout mais pas au même niveau, ce qui annonce la fin de la baisse :

- Depuis le printemps pour les zones les plus dynamiques
- D'ici 12 à 18 mois dans la plupart des grandes villes
- Pas avant 18 mois pour les zones rurales

Arguments en faveur d'une hausse des prix de l'immobilier :

- La demande augmente et les taux restent bas
- Le chômage baisse et la croissance revient en 2016

Arguments en faveur d'une baisse des prix :

- L'encadrement des loyers à Paris (et peut-être bientôt à Lille) va faire baisser les prix et retarder la reprise
- Bien qu'en hausse, la demande demeure trop faible dans certaines zones

Nos prévisions d'évolution des prix



Villes	Prévisions 2015 (janv. 2015)	En 2015 (8 mois)	ITI (sept. 15)	Ajustement des prévisions 2015
Paris	0% à -3%	-1,4%	1,3	-3%
Lyon	0% à -3%	-1,1%	1,4	-1,5%
Marseille	-3% à -5%	-1,9%	0,7	-3%
Nice	-3% à -5%	-1,2%	0,7	-2%
Toulouse	0% à -3%	0,7%	1,1	1,5%
Lille	-3% à -5%	-1%	0,9	-3%
Bordeaux	0% à -3%	0,9%	1,2	1,5%
Montpellier	-3% à -5%	0%	1,1	0%
Nantes	0% à -3%	2,9%	1,7	4%
Strasbourg	0% à -3%	-1,5%	1,1	-2%

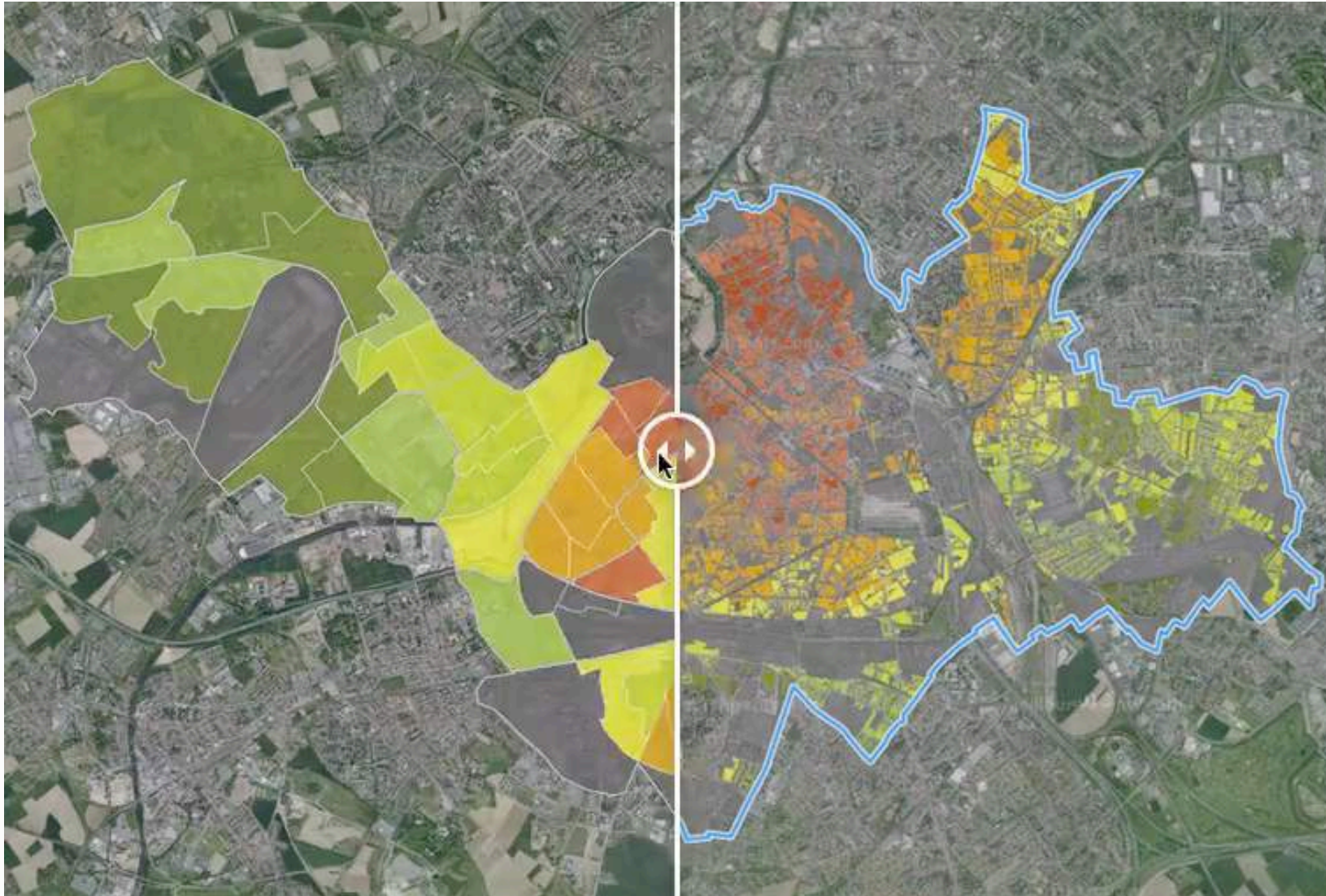


Un mot sur MeilleursAgents



Malgré les apparences, **le modèle économique** n'a pas changé depuis 2008

1. Proposer la meilleure information sur le marché immobilier
2. Construire la marque et attirer un trafic qualifié de porteurs de projet immobilier
3. Monétiser la mise en relation des porteurs de projet avec les professionnels de l'immobilier

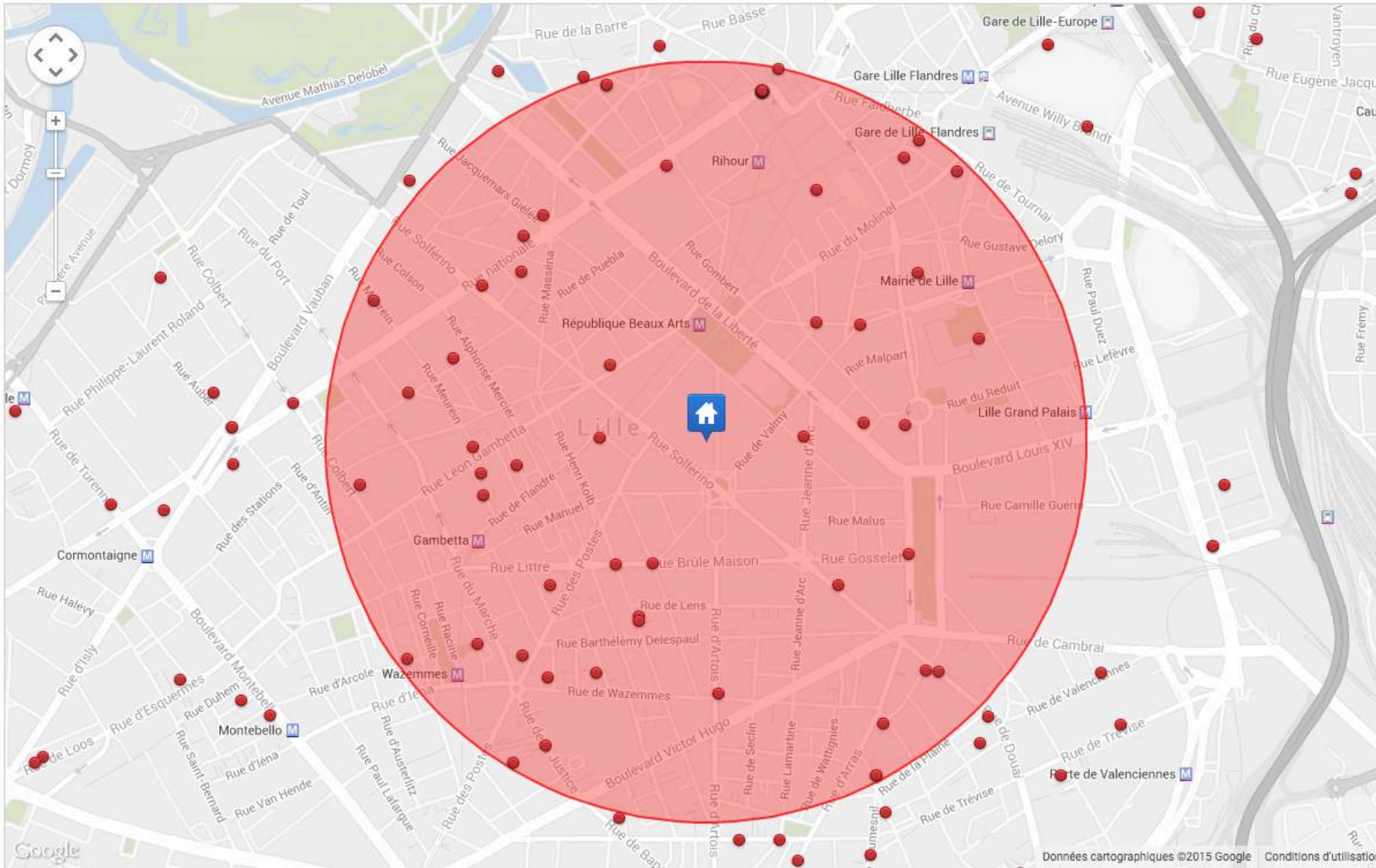


- Cartes des prix précises à l'immeuble dans 30 villes en régions
- 150 000 estimations en ligne par mois
- 1,5 millions de visiteurs uniques par mois
- 1 000 retombées presse par an



Jusqu'à **80% des particuliers** préparent leur projet sur MeilleursAgents

Exemple à Lille



Date	Localisation	Surface	Valeur estimée	Commission potentielle	Distance
29/08/2015	Cours Bonté 59000 Lille	112 m ²	200 600 €	10 030 €	900 m
28/08/2015	Rue de la Paix d'Utrecht 59000 Lille	77 m ²	189 800 €	9 490 €	500 m
28/08/2015	Rue des Stations 59000 Lille	100 m ²	296 600 €	14 830 €	700 m
27/08/2015	Rue Auguste Bonté 59000 Lille	233 m ²	351 300 €	17 565 €	1000 m
25/08/2015	Rue saint andré 59000 Lille	15 m ²	46 800 €	2 340 €	950 m
22/08/2015	Boulevard de la Liberté 59800 Lille	83 m ²	295 100 €	14 755 €	400 m
21/08/2015	Place du Temple 59000 Lille	60 m ²	232 400 €	11 620 €	250 m
21/08/2015	Rue des Stations 59800 Lille	50 m ²	184 700 €	9 235 €	800 m
18/08/2015	Place Jacquard 59000 Lille	86 m ²	284 000 €	14 200 €	450 m
11/08/2015	Rue Gantois 59000 Lille	52 m ²	168 100 €	8 405 €	500 m
11/08/2015	Rue Colbert 59000 Lille	320 m ²	751 700 €	37 585 €	900 m
11/08/2015	Rue Chevreul 59000 Lille	183 m ²	383 700 €	19 185 €	750 m
04/08/2015	Avenue du Président John F Kennedy 59000 Lille	80 m ²	254 300 €	12 715 €	500 m
26/07/2015	Rue Emile Vandenbergh 59000 Lille	118 m ²	241 900 €	12 095 €	950 m



MeilleursAgents permet aux agents immobiliers de capter les vendeurs sur Internet : **de 650 à 1400 agences clientes en 5 mois !**

MeilleursAgents

Agence du Château

Présentation de l'agence

Contactez l'agence
06 12 34 56 78
Bonjour, je souhaite faire évaluer mon bien par votre agence.
Envoyer

Avis clients (53 avis)
4,6 / 5
★★★★★
"Excellente agence. Professionnalisme. Clarté. Sécurité. Rapidité."

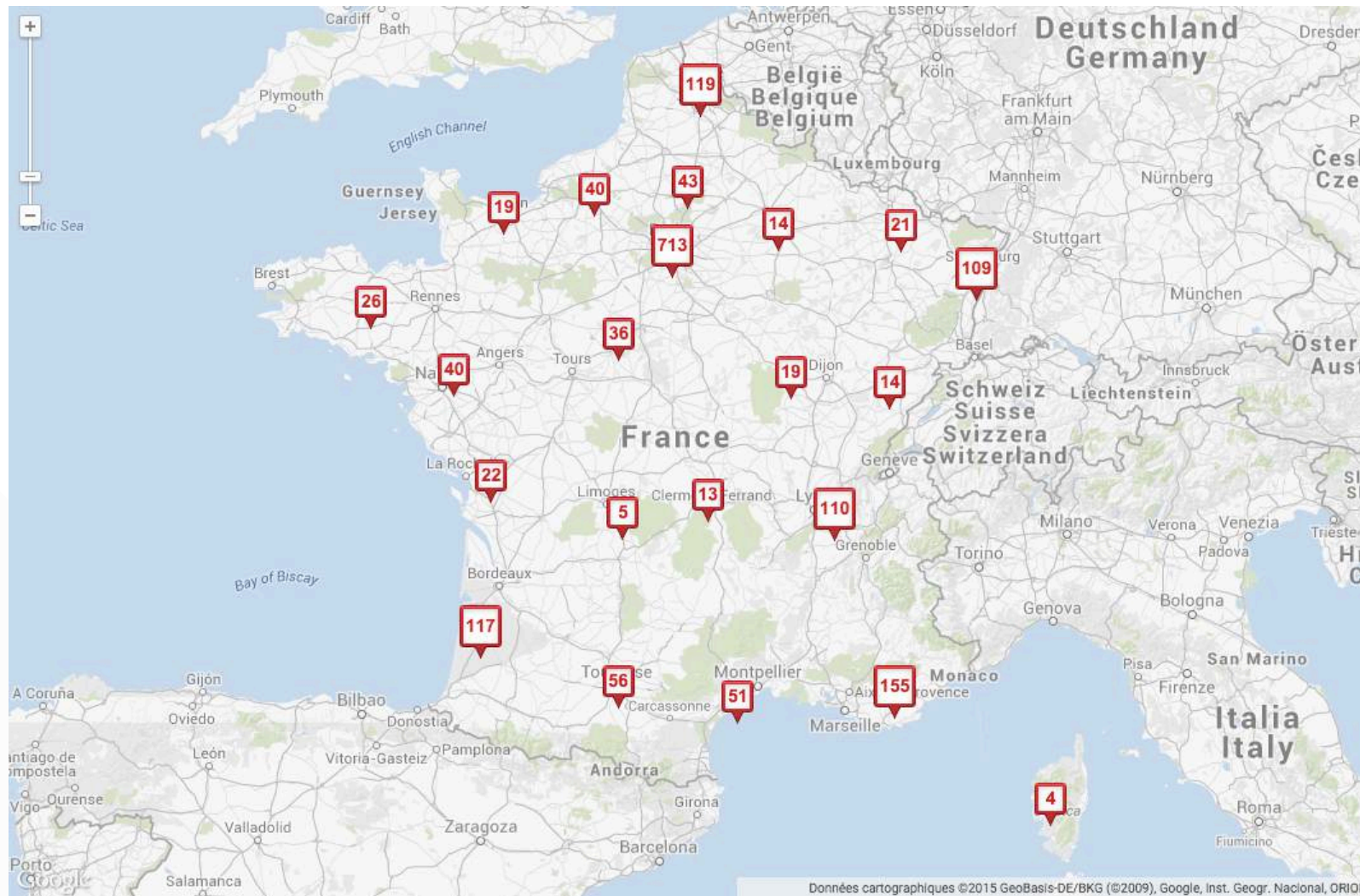
Derniers biens vendus

Biens en vente

L'équipe

03 45 66 33 11
du lundi au samedi 9h / 18h
www.agenceduchateau.fr
3 avenue du Château 62400 Béthune

2 pièces de 67 m² 210 000 € (CA)
6 pièces de 200 m² 549 000 € (CA)





Merci !