



## **MeilleursAgents tire le bilan du marché immobilier en 2015, analyse les perspectives 2016 et lance l'Indice de Liquidité, nouvel outil au service de tous les acteurs du marché**

Paris le 14 janvier 2016. Comme chaque année, MeilleursAgents fait la synthèse de l'évolution du marché immobilier à Paris et dans les plus grandes villes de France. Cette synthèse nourrit l'analyse pour comprendre les dynamiques du marché et anticiper les perspectives de l'année 2016. Analyses et commentaires de Sébastien de Lafond, Président et fondateur de MeilleursAgents sur l'état du marché, l'évolution des prix de vente et des loyers, l'impact des politiques publiques, les perspectives 2016 et la nécessité pour les acheteurs, les vendeurs et les investisseurs de disposer d'un outil de mesure de la liquidité d'un bien pour prendre de bonnes décisions.

### **Bilan 2015**

L'année 2015 a été marquée par la baisse des prix de l'immobilier ancien dans la plupart des grandes villes de France :

- Lille : -3,7%
- Marseille : -2,3%
- Strasbourg : -1,9%
- Paris : -1,9%
- Lyon : -1,5%
- Nice : -1,3%
- Toulouse : -0,5%

Les baisses enregistrées à Paris et à Lille sont en partie dues à l'encadrement des loyers. Sa mise en œuvre dans la capitale a contribué à figer les transactions des studios et deux-pièces. Les investisseurs à la recherche d'un bien locatif sont allés chercher ailleurs des conditions plus favorables. À Lille, bien que l'encadrement ne soit pas encore effectif, la volonté de la mairie a été clairement affirmée avec les mêmes conséquences qu'à Paris.

La baisse des prix parisiens s'est constatée sur toute l'année même si elle a ralenti fin 2015. La tendance baissière est toujours en vigueur aujourd'hui dans la capitale. Seules trois grandes villes ont échappé à la baisse en régions en 2015 : Bordeaux (+0,8%), Montpellier (+0,5%) et surtout Nantes avec une hausse remarquable de +3,2%.

En Île-de-France, Petite et Grande Couronne ont mieux résisté que Paris grâce à un effet de report poussant nombre de ménages à chercher dans les départements limitrophes des logements mieux adaptés et à des prix plus raisonnables.



Ces évolutions des prix sont en ligne avec les prévisions annoncées par MeilleursAgents en janvier 2015 et légèrement affinées en septembre dernier. Nos outils, nos données et nos modèles démontrent année après année notre capacité à mieux comprendre les dynamiques du marché immobilier et à prévoir ses évolutions.

Dans ces conditions de marché et de réglementation, **l'évolution des loyers** sur un an est très contrastée d'une ville à l'autre.

- Strasbourg : -2,8%
- Nantes : -1,1%
- Paris : -0,6%
- Toulouse : -0,2%
- Bordeaux : +1,2%
- Lille : +1,1%
- Lyon : +0,9%
- Nice : +0,8%
- Marseille : +0,4%
- Montpellier : +0,3%

## Volume de transactions et fluidité du marché

Le volume global de transactions dans l'ancien a progressé de 7% en un an pour atteindre 769 000 ventes au niveau national. Cette progression est encourageante mais ne permet pas de retrouver le niveau d'activité du marché constaté en 2000 – 2007. A cette époque, on comptait 3,3 transactions par an pour 100 ménages. En 2015, nous avons compté 2,7 transactions pour 100 ménages. Compte tenu de l'accroissement de la population française (28 millions de ménages en 2015), il manque 140 000 transactions pour retrouver un marché fluide.

## Marché du neuf

Dans le neuf, le marché se porte mieux en grande partie grâce au dispositif Pinel qui a ravivé l'intérêt des investisseurs. Les promoteurs ont su gérer leurs stocks et leurs projets pour éviter une chute des prix. La progression constatée en 2015 n'a cependant pas permis de retrouver les niveaux d'activité de 2011.

## Évolution des taux d'intérêt

Bien que l'année ait été agitée, les taux sont restés dans une fourchette basse en 2015. Compte tenu de l'absence de croissance et d'inflation, de la montée persistante du chômage et malgré les risques géopolitiques, les inquiétudes suscitées par l'économie chinoise et la hausse des taux aux États-Unis, les taux d'intérêt devraient en 2016 conserver le niveau atteint en 2015 voire baisser encore légèrement.

## Une reprise compromise ?

Après avoir retrouvé un peu de vigueur durant les 9 premiers mois de l'année, l'ITI (Indice de Tension Immobilière), qui témoigne du niveau de la demande, ne progresse plus depuis



cet automne. Ce changement peut s'expliquer par la diminution de l'appétit commercial des banques en fin d'année, des mesures fiscales et réglementaires contre productives voire dissuasives, la montée du chômage, les incertitudes liées aux élections régionales, les attentats... et tout ce qui a contribué à faire perdre confiance en l'avenir à des acheteurs déjà bien incertains.

Le climat des affaires immobilières s'est dégradé à nouveau pendant les derniers mois de l'année 2015. La reprise n'est pas pour autant totalement remise en cause mais il faut être prudent, elle reste fragile et sera lente.

## Quel scénario pour 2016 ?

Notre scénario pour 2016 prévoit une reprise graduelle avec une croissance lente des volumes de transaction et un ralentissement progressif de la baisse des prix. Les taux vont rester bas, voire baisser légèrement et donc donner encore un peu de pouvoir d'achat aux ménages que les banques acceptent de financer.

La demande relative, mesurée par l'ITI devrait progresser légèrement et progressivement à mesure de la disponibilité des crédits bancaires. Pour autant, aucune reprise franche des volumes ou de hausse de prix ne se fera sentir tant que le chômage ne repartira pas à la baisse.

## Nos prévisions pour 2016

Selon nos calculs et nos estimations, les prix de l'immobilier ancien dans les grandes villes de France devraient évoluer entre -3% et +4% selon les villes.

Villes	Variation Prix 2015	Prévisions MeilleursAgents 2016
Paris	-1,9%	-3% à 0%
Lyon	-1,5%	+1% à +3%
Marseille	-2,3%	-3% à -5%
Nice	-1,3%	-3% à 0%
Toulouse	-0,5%	-3% à 0%
Lille	-3,7%	-3% à -5%
Bordeaux	0,8%	+1% à +3%
Montpellier	0,5%	-3% à 0%
Nantes	3,2%	+2% à +4%
Strasbourg	-1,9%	-3% à 0%



## Point sur les politiques publiques

À Paris, l'**encadrement des loyers** a déjà 5 mois, mais encore 29% des loyers sont au-dessus des seuils autorisés. Cette mesure a surtout contribué à faire chuter les prix de vente des petites surfaces (studios et deux-pièces) de -5,6% en deux ans alors que les grands appartements parisiens ne cédaient que -3,0%. Pour la première fois, l'ITI des grandes surfaces dépasse celui des petites, ce qui témoigne de la chute de la demande pour ces biens traditionnellement très recherchés.

**La hausse des droits de mutation à Paris** n'est, d'après nous, pas la mesure la plus adaptée. Avec +0,7% à Paris, cette hausse génère un surcoût moyen de 2 100€ par acquisition. Avec 33 000 transactions par an, la municipalité espère donc une recette additionnelle de 70 millions d'euros. Plutôt que de renchérir chaque transaction, ne valait-il mieux pas chercher à fluidifier le marché et augmenter le nombre de ventes ? Il faudrait ainsi 4 600 transactions supplémentaires pour générer 70M€ de recettes additionnelles sans augmentation des droits de mutation ni baisse du pouvoir d'achat. Sans compter les bénéfices indirects (emplois, chiffre d'affaires et donc recettes fiscales) que génère chaque transaction dans l'ancien via les différents prestataires impliqués (notaire, agent immobilier, déménageur, divers corps de métier liés à l'aménagement...).

**La relance du PTZ dans l'ancien** ressemble à une mesure gadget dont l'objectif semble avoir été de donner l'impression que les politiques publiques n'étaient pas uniquement consacrées aux logements neufs. En effet, ce PTZ concerne des projets comprenant 25% de travaux soit en réalité, un tiers du prix d'achat. Très peu de biens sont éligibles dans des centres villes chers. Au final, cette mesure ne concerne qu'un nombre très réduit de transactions : 3 000 PTZ dans l'ancien en 2015.

Nous avons le sentiment que les politiques se trompent d'objectifs ou pire, décident de mesures allant à l'encontre de ce qu'ils recherchent. L'accumulation des législations, taxes et des régimes spéciaux (incitatifs ou dissuasifs) a fini par rendre le marché illisible et instable pour les acheteurs et les vendeurs. Il en résulte une moindre fluidité du marché et donc, moins de recettes et moins d'activité économique pour les acteurs du secteur.

Les politiques publiques devraient se concentrer sur trois objectifs :

1. **Assurer la plus grande liquidité du marché immobilier**
2. Faciliter l'accès au logement pour les moins favorisés
3. Veiller au bon développement de l'urbanisme

Trop de dispositifs sont éloignés de ces objectifs ou produisent des effets contraires.



## Pourquoi et comment mesurer et comprendre la liquidité d'un bien immobilier ?

La liquidité d'un bien reflète son potentiel de rapidité de vente avec une décote limitée. Cela revient à mesurer si un bien est facile à vendre ou non. MeilleursAgents vient en aide aux vendeurs, acheteurs et investisseurs en leur donnant toutes les informations nécessaires à l'appréciation de la liquidité d'un bien.

MeilleursAgents annonce donc l'**Indice de Liquidité** qui permet de savoir si un bien va se vendre rapidement avec peu de décote par rapport au prix de mise en vente ou alors après une longue période et une forte décote.

Avec cet Indice de Liquidité, le vendeur, l'acheteur ou l'investisseur peuvent adapter leurs stratégies :

- Je vends un bien peu liquide : attention aux prix trop gourmands, écouter les propositions des acquéreurs et faire preuve de souplesse
- J'achète un bien liquide : attention de ne pas trop négocier au risque de perdre l'affaire
- J'investis : je me concentre sur les biens les plus liquides que je pourrai revendre facilement

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Délai de vente	35j	46j	61j	83j
Décote	-2,5%	-3,4%	-4,1%	-7,8%
Liquidité	★★★★	★★★	★★	★

### Analyse de la liquidité

Dans toutes les villes, les petites surfaces sont des biens plus liquides que les grandes surfaces. Pour autant d'importantes disparités apparaissent entre les arrondissements de Paris et entre les grandes villes en fonction des dynamiques d'offre et de demande locales.

C'est pourquoi MeilleursAgents complète l'arsenal d'outils mis à disposition des acteurs du marché.

Après l'estimation du prix de chaque bien (ESTIMA), l'Indice de Tension Immobilière qui permet de comprendre les dynamiques et tendances du marché, l'Indice de Liquidité permet à tous les acteurs de prendre les bonnes décisions. On apprend que les



deux-pièces parisiens sont désormais plus liquides que les studios, et que le marché bordelais est beaucoup plus liquide aujourd’hui que celui de Nice.

	Petites surfaces	Grandes surfaces
Bordeaux	★★★★★	★★★★
Nantes	★★★★	★★★★
Lyon	★★★	★★★★
Paris	★★★★	★★★
Toulouse	★★★	★★★
Lille	★★★★★	★
Marseille	★★★★	★
Montpellier	★★★	★★
Nice	★★★★	★
Strasbourg	★★★	★★

	Délai de vente	Décote
★★★★★	30 - 45 j	< -2,5%
★★★★	45 - 60 j	-2,5% à -4%
★★★	60 - 80 j	-4% à 6%
★★	80 - 100 j	-6% à -8%
★	> 100 j	Plus de 8%

**Pratique** : Le détail de la conférence de presse est disponible sur le site MeilleursAgents.com dans la rubrique Espace Presse.



**MeilleursAgents**

**Bilan et perspectives  
du marché immobilier résidentiel français**

14 janvier 2016



# Le marché immobilier vu par MeilleursAgents

1. Bilan 2015
  - a. Retour sur nos prévisions et résultats
  - b. Le marché de l'ancien (prix, volume)
  - c. Le neuf
  - d. Le crédit
  - e. La reprise est-elle compromise ?
  
2. L'impact des politiques publiques sur le marché immobilier
  - a. Encadrement des loyers
  - b. PTZ+ dans l'ancien et hausse des droits de mutation
  
3. Perspectives 2016
  - a. Nos prévisions d'évolution des prix
  - b. Synthèse sur l'état du marché
  
4. Un indice de liquidité pour mieux comprendre le marché
  
5. Vers une uberisation du marché immobilier ?



# Bilan 2015



# Un indicateur pour mieux comprendre l'évolution des prix

- L'Indicateur de Tension Immobilière (ITI) mesure le rapport de force entre les acheteurs en recherche active et les vendeurs, dans un marché donné à un moment donné

**ITI = Acheteurs actifs / Vendeurs actifs**





# Pour la 2e année consécutive, nos prévisions de prix à Paris, Lyon et Marseille fondées sur l'ITI sont bonnes

Villes	Variation Prix 2015	Prévisions (conf. Janv)	Fiabilité	Prévisions (conf. Sept)	Fiabilité
<b>Paris</b>	-1,9%	0% à -3%	Bonne	-3%	Bonne
<b>Lyon</b>	-1,5%	0% à -3%	Bonne	-1,5%	Bonne
<b>Marseille</b>	-2,3%	-3% à -5%	Bonne	-3%	Bonne

# Dès la première année, des prévisions correctes en régions



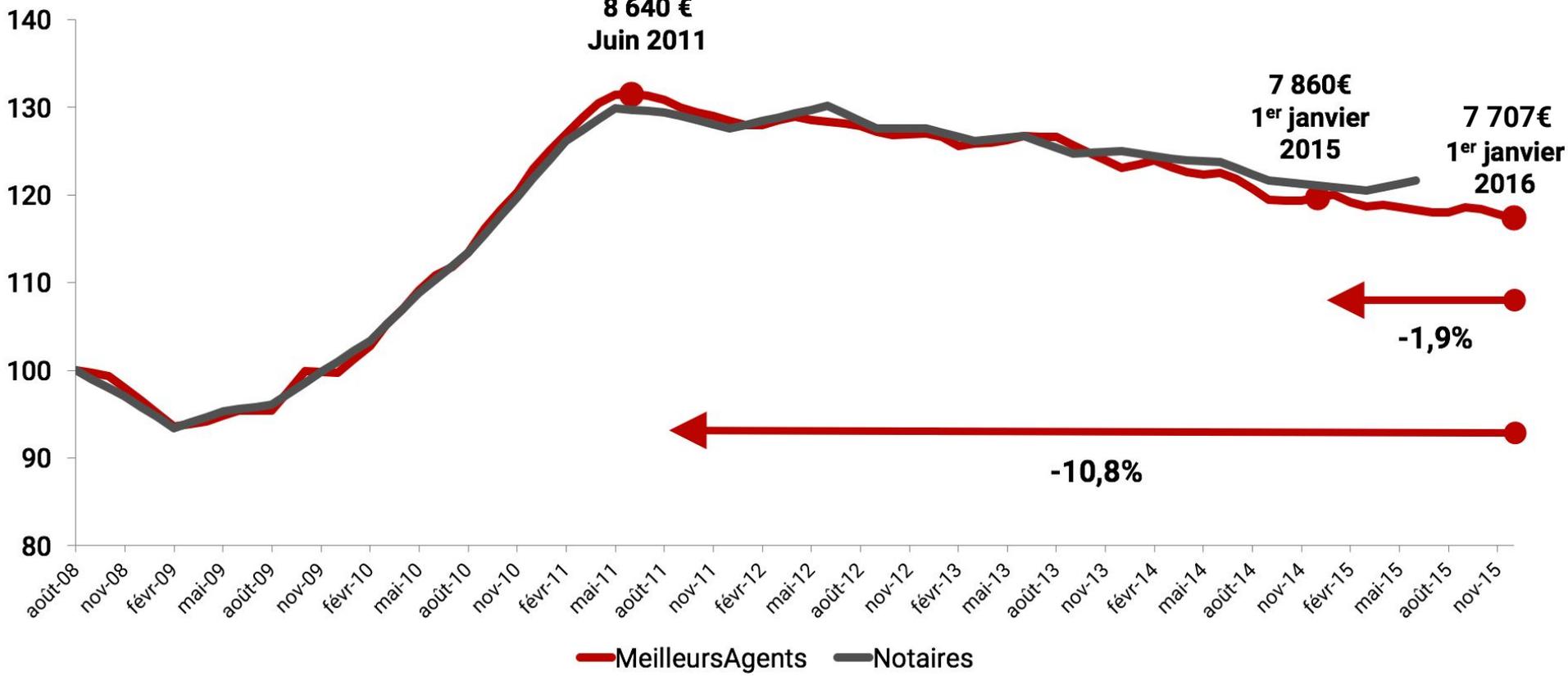
Villes	Variation Prix 2015	Prévisions (conf. Janv)	Fiabilité	Prévisions (conf. Sept)	Fiabilité
<b>Strasbourg</b>	-1,9%	0% à -3%	Bonne	-2,0%	Bonne
<b>Lille</b>	-3,7%	-3% à -5%	Bonne	-3,0%	Bonne
<b>Nantes</b>	3,2%	0% à -3%	À revoir	4%	Bonne
<b>Bordeaux</b>	0,8%	0% à -3%	Acceptable	1,5%	Bonne
<b>Nice</b>	-1,3%	-3% à -5%	Acceptable	-2,0%	Bonne
<b>Montpellier</b>	0,5%	-3% à -5%	Acceptable	0%	Bonne
<b>Toulouse</b>	-0,5%	0% à -3%	Acceptable	1,5%	À revoir

Prévisions communiquées lors de la conférence de presse du 16 janvier 2015 avec une anticipation de taux stables en 2015, puis ajustées lors de la conférence en septembre



# A Paris, la baisse ralentit mais n'est pas terminée

Indice des prix immobiliers à Paris



# La Petite et Grande Couronne, marchés de report, baissent moins

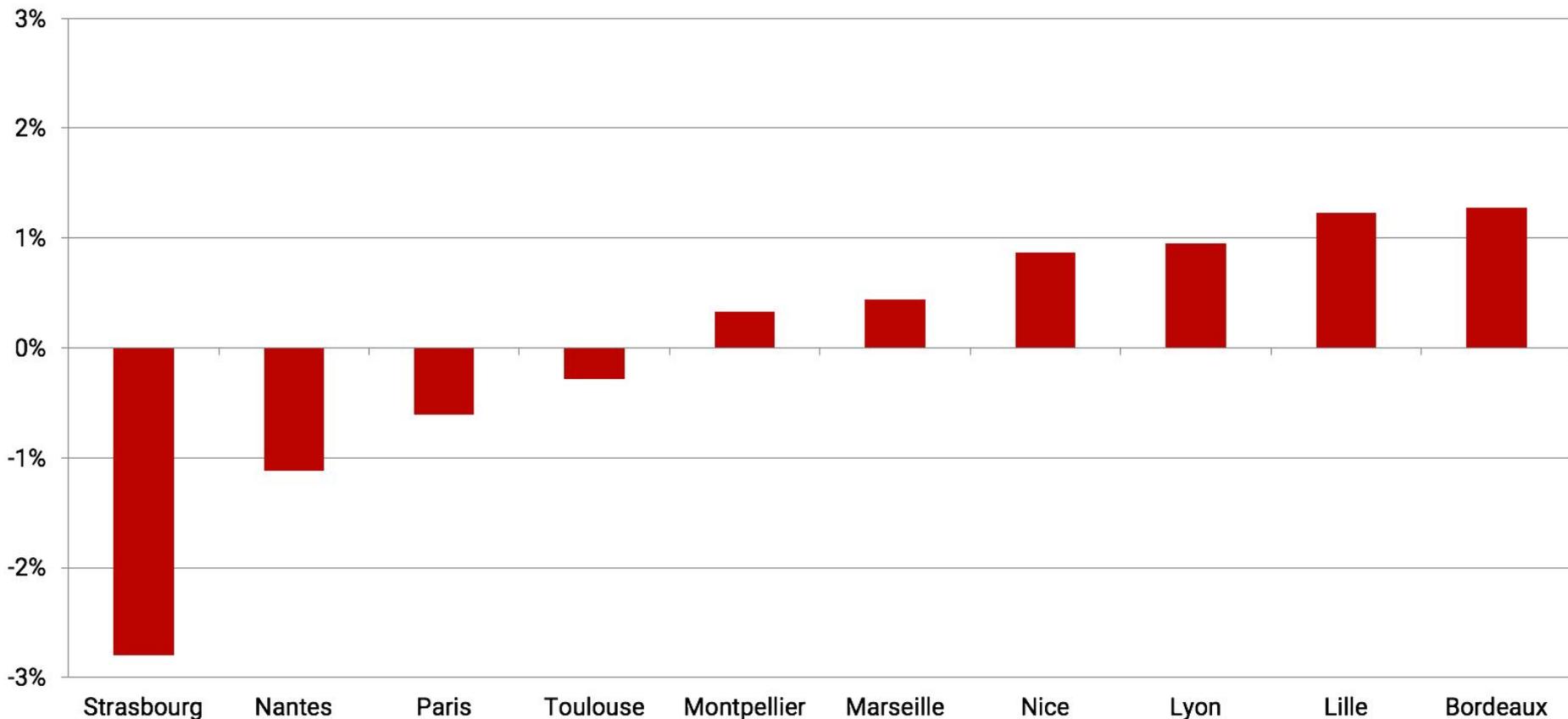


Villes	Depuis janv. 1996	Depuis juin 2011	Depuis janv. 2015
Paris	211%	-10,8%	-1,9%
Hauts-de-Seine (92)	164%	-2,7%	1,0%
Seine-Saint-Denis (93)	140%	-5,6%	-0,6%
Val-de-Marne (94)	152%	-4,5%	0,2%
Seine-et-Marne (77)	119%	-7,2%	0,9%
Yvelines (78)	121%	-7,4%	0,1%
Essonne (91)	114%	-9,2%	0,3%
Val d'Oise (95)	128%	-9,6%	-0,7%

# Les loyers baissent dans certaines villes, augmentent ailleurs



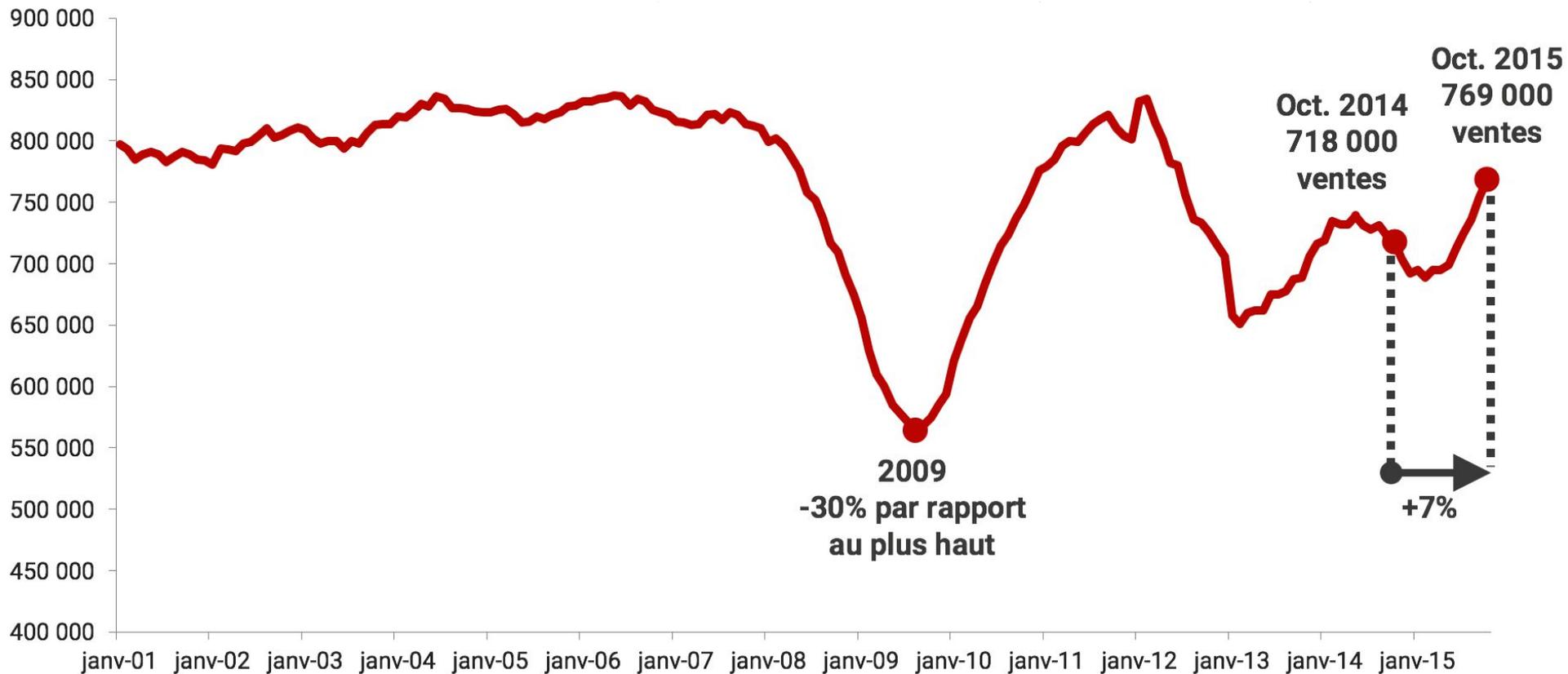
Variation des loyers en 2015





# Progression encourageante des volumes dans l'ancien

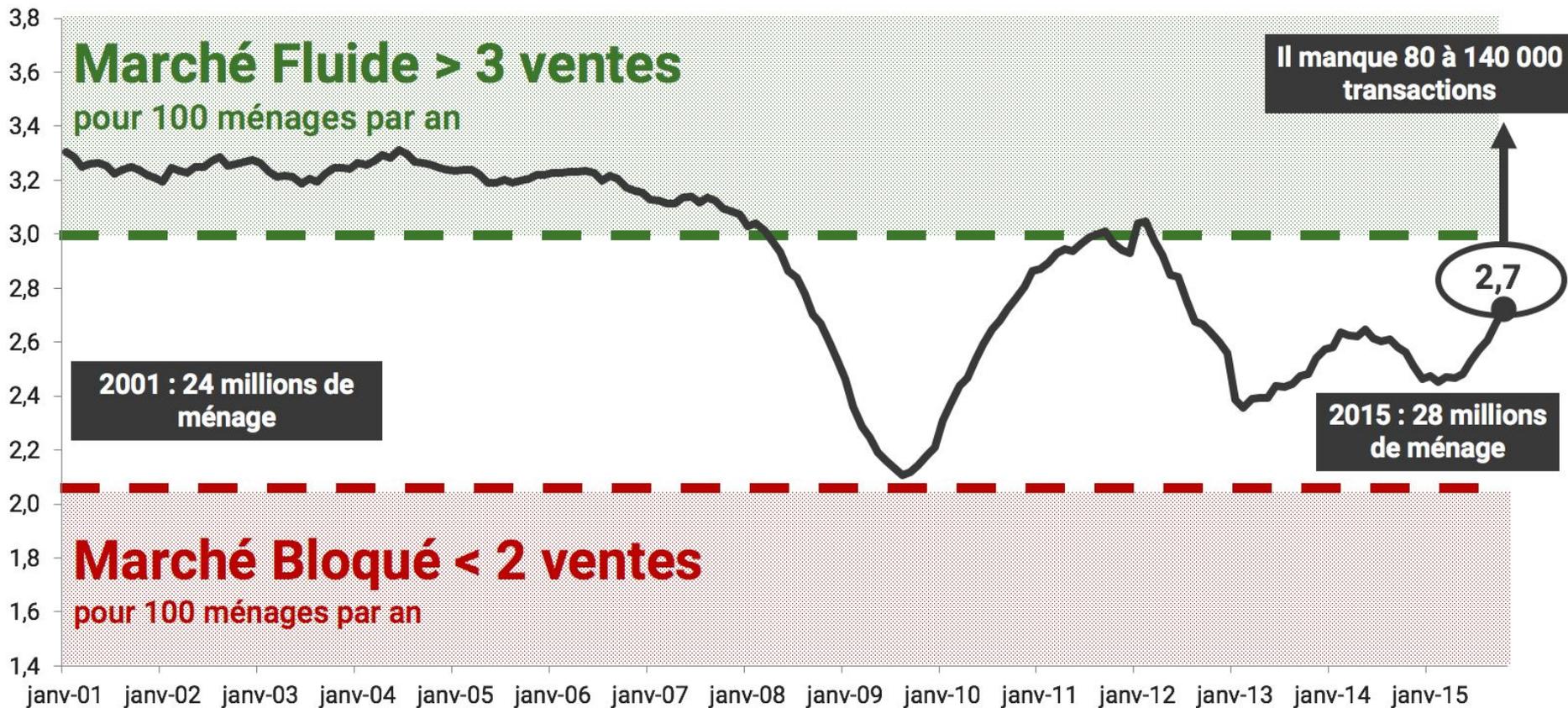
Nombre de ventes de logements anciens en France (cumulé sur 12 mois)



# Mais le marché n'a pas (du tout) retrouvé la fluidité de 00-07



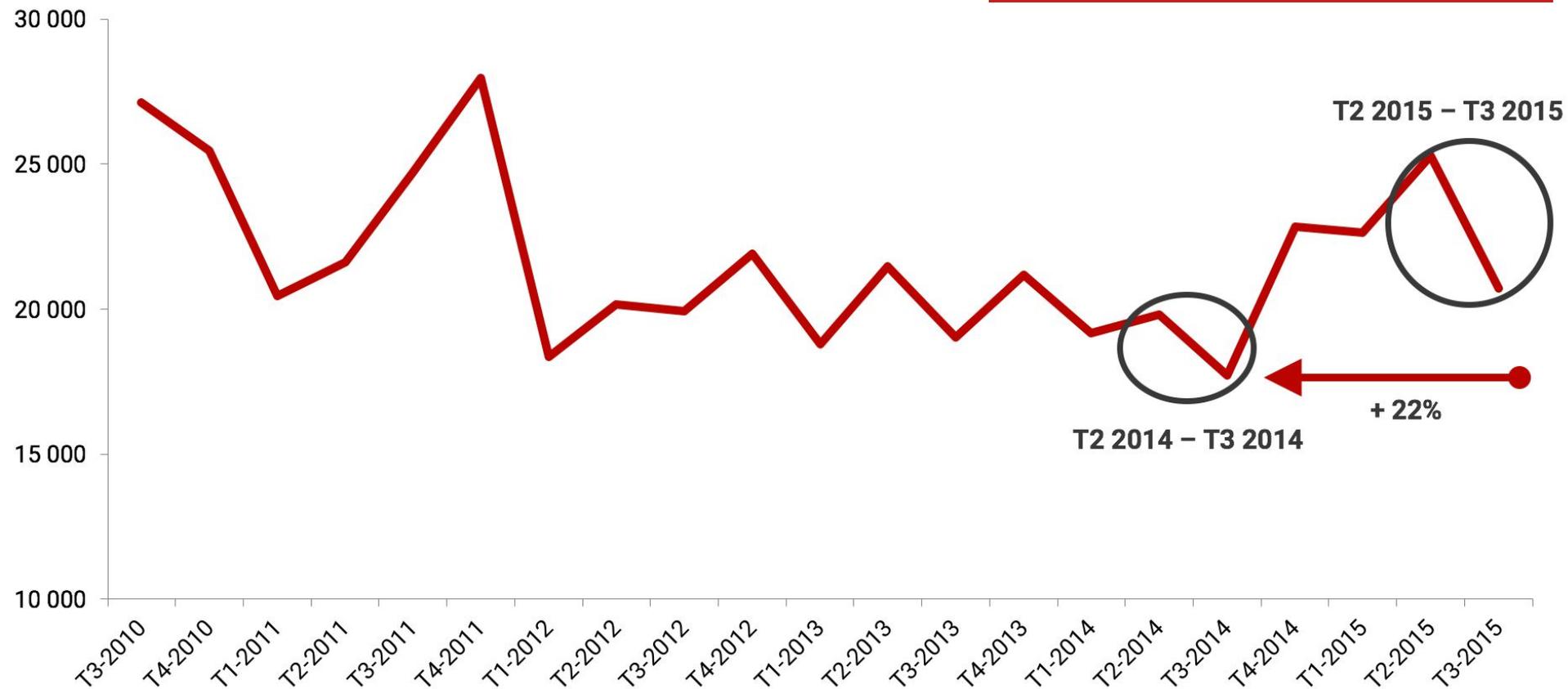
Nombre de ventes dans l'ancien pour 100 ménages par an



# Les ventes dans le neuf marquent le pas au 3ème trimestre



Vente de logements neufs (collectifs)



# Et les mises en chantier stagnent à un niveau moyen



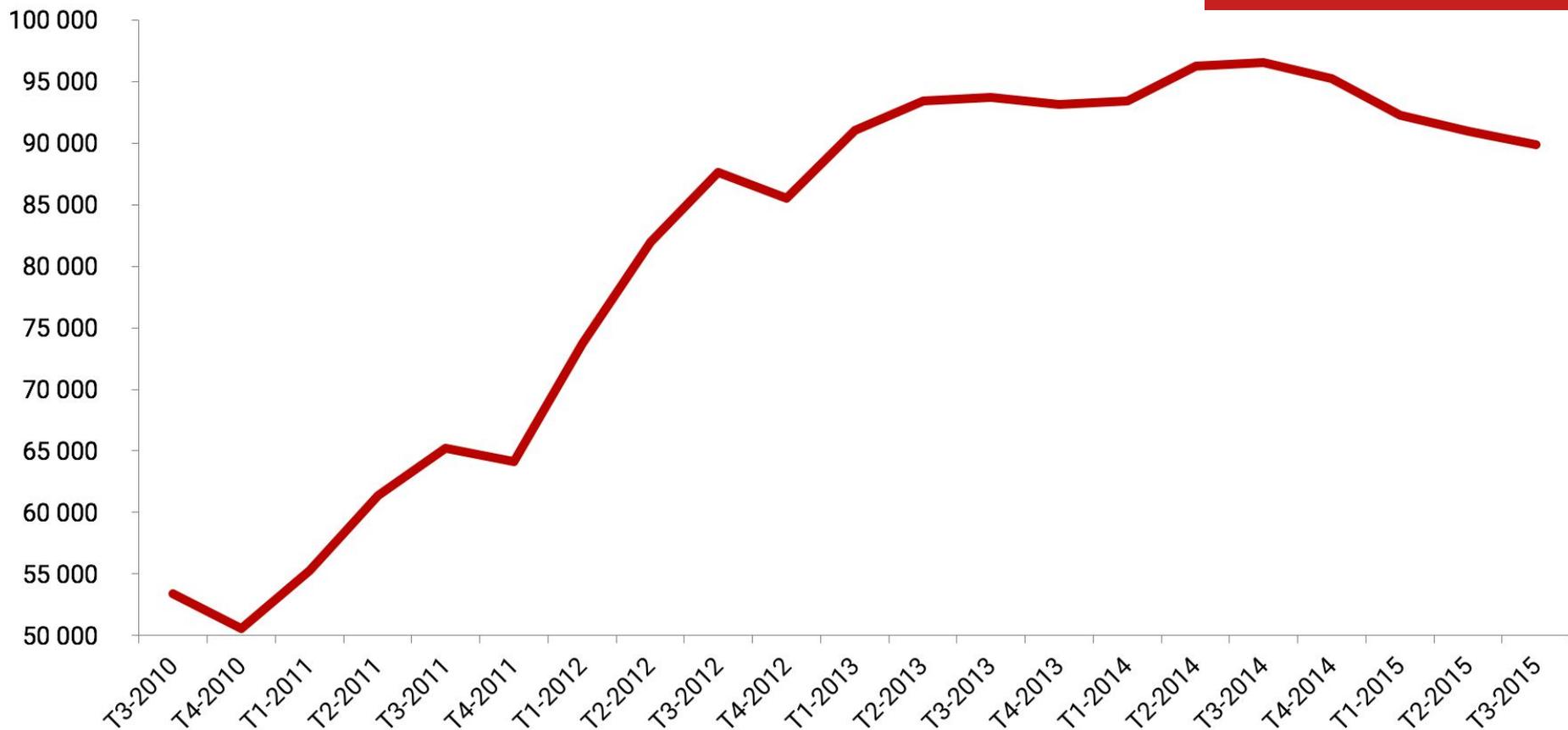
Nombre de logements collectifs autorisés



# Les promoteurs gèrent bien leur stock qui diminue légèrement



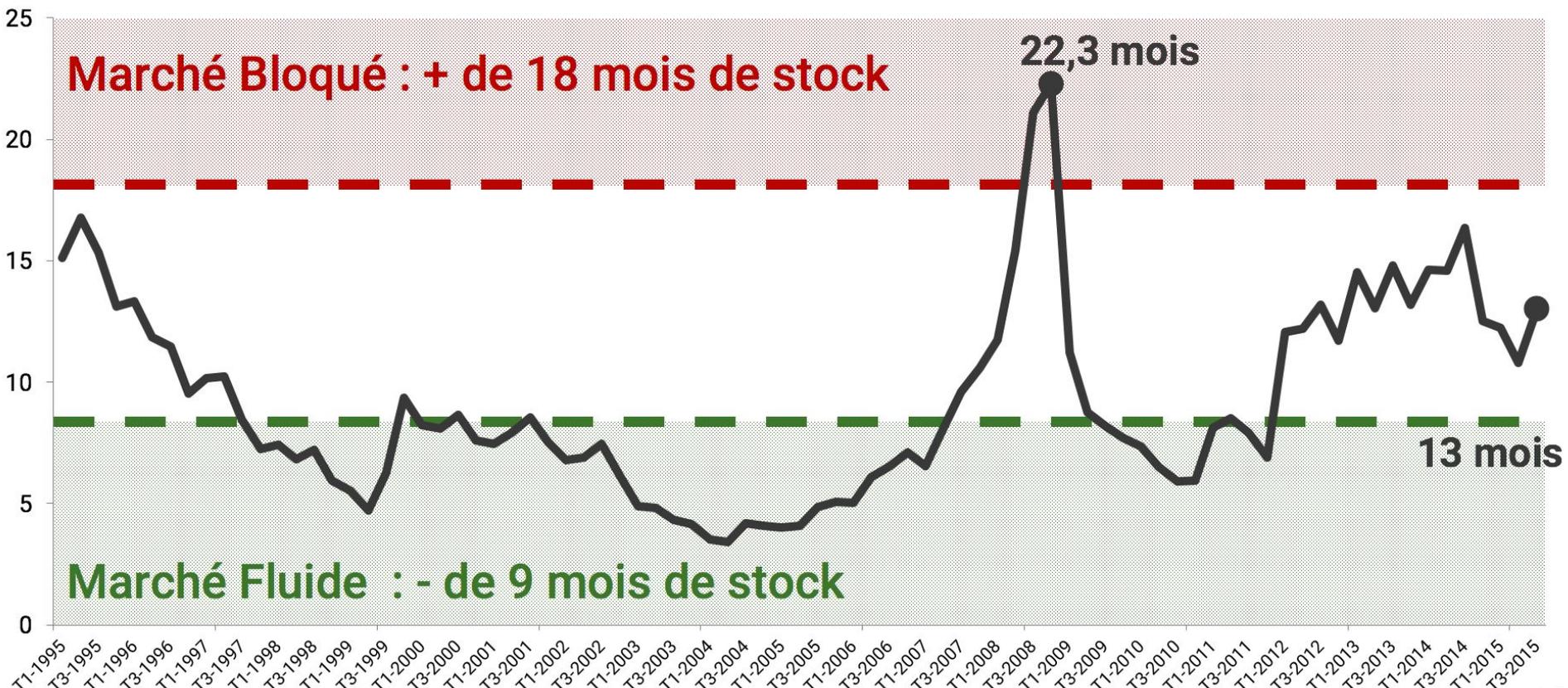
Stock de biens à vendre





# Malgré le Pinel, le neuf a connu des jours meilleurs

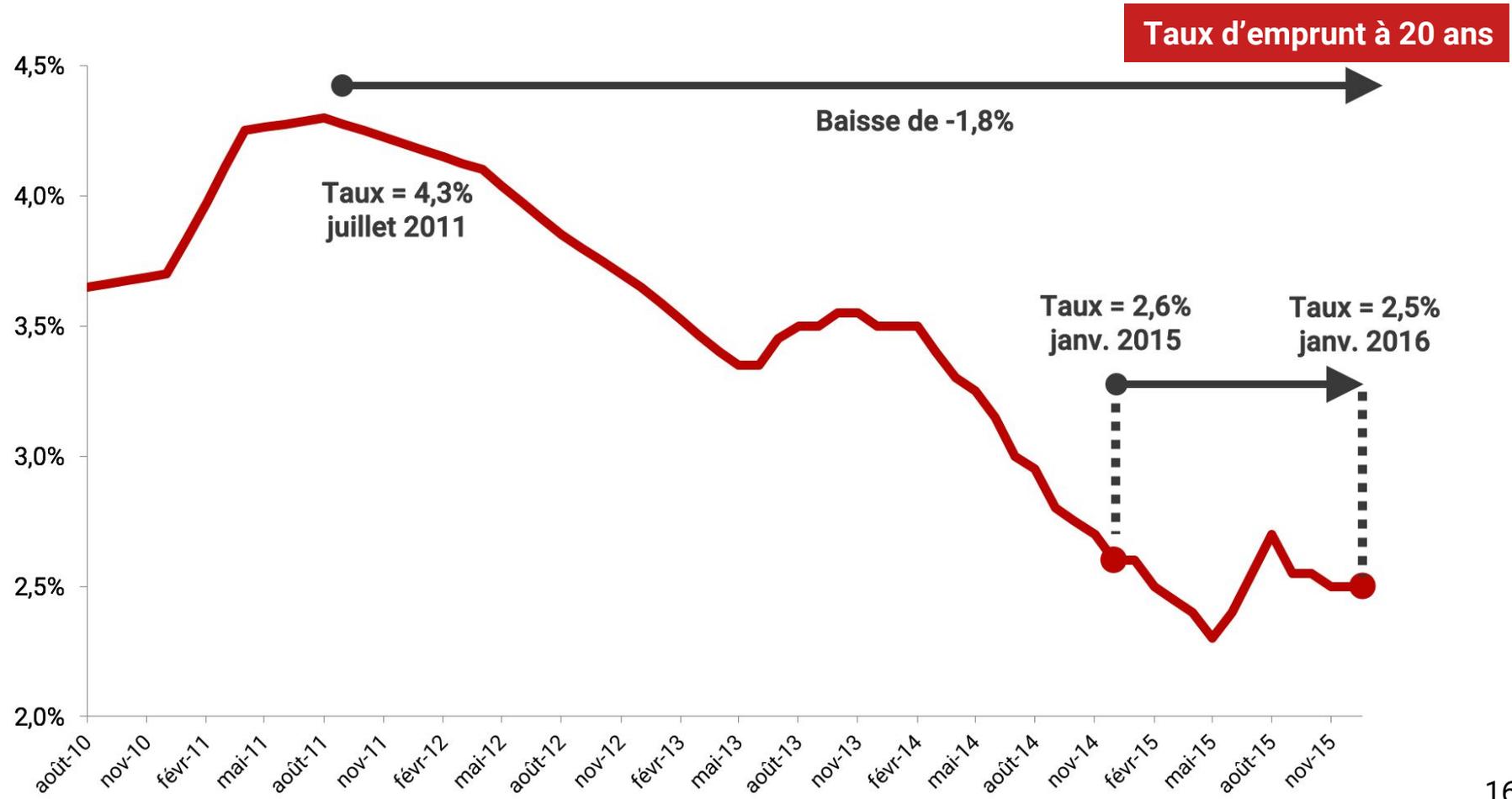
Stock exprimé en mois de vente



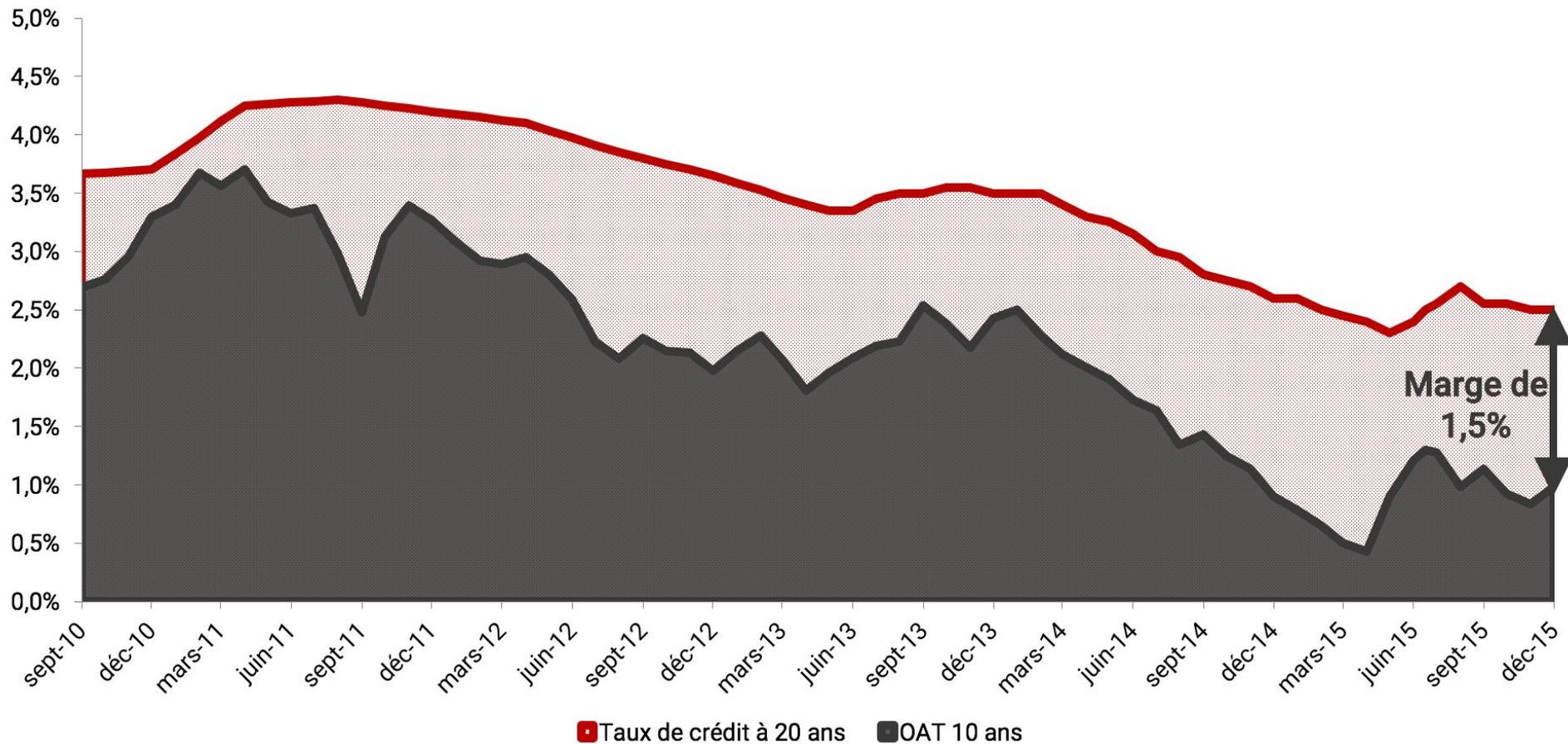
Source : CGEDD, DGFIP



# Malgré les frayeurs, des taux plutôt stables et bas en 2015



# Les marges des banques restent confortables

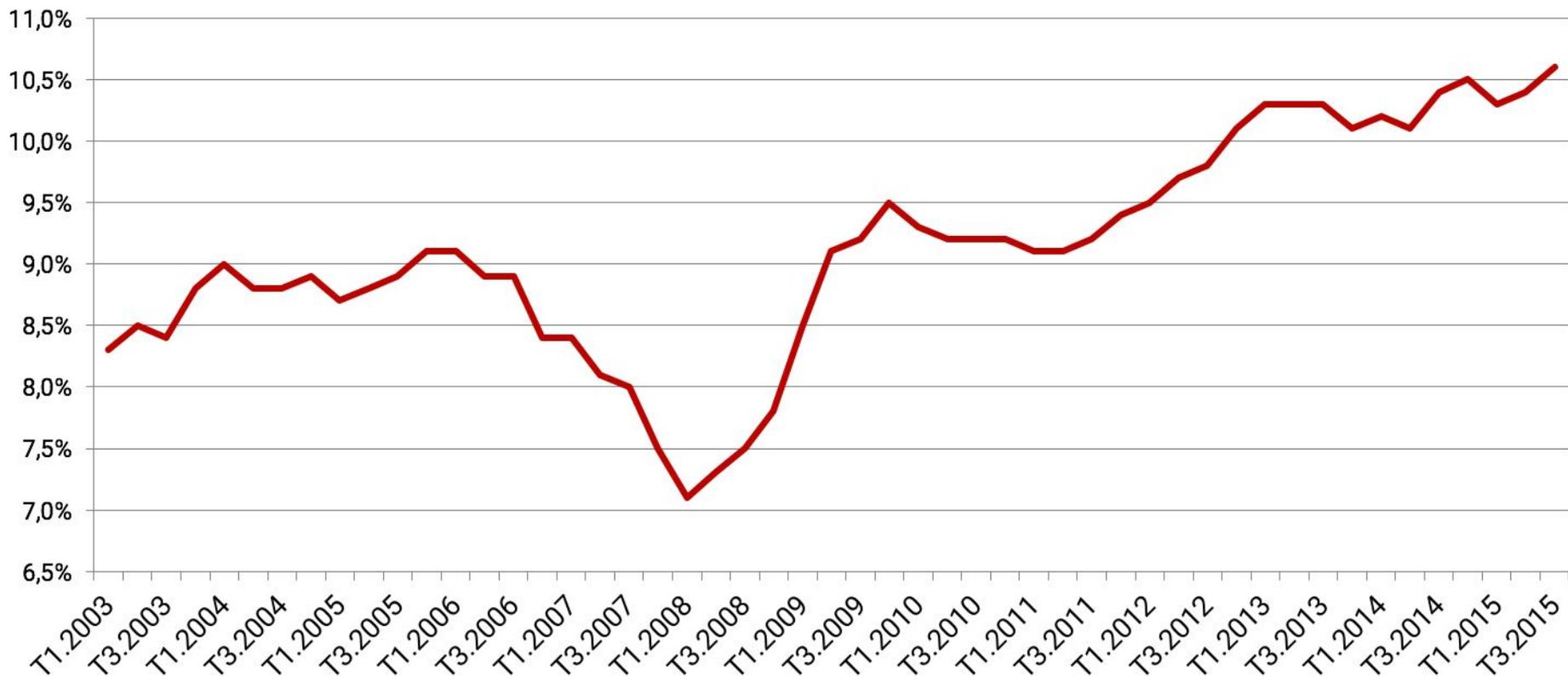


■ Taux de crédit à 20 ans ■ OAT 10 ans



# Pas de baisse du chômage (ni de croissance)

Taux de chômage



Source : INSEE : Taux de chômage trimestriel au sens du BIT - Métropole + Dom, population des ménages, personnes de 15 ans ou plus

# Au final, les taux devraient rester bas en 2016



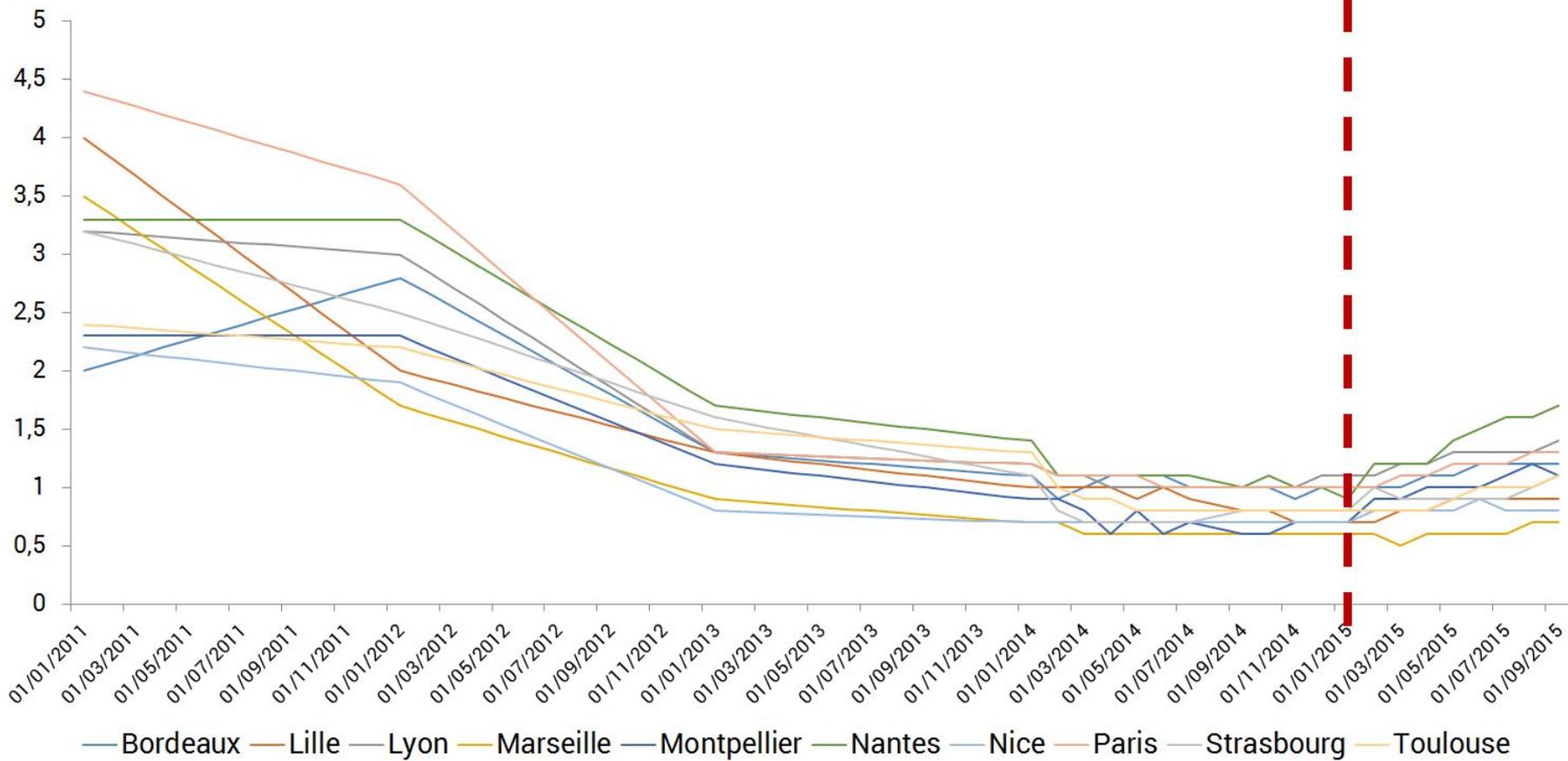
- Malgré la remontée des taux aux Etats-Unis, les risques géopolitiques, la baisse de la croissance chinoise et la fébrilité des marchés financiers qui en résulte
- La situation macro-économique de la France et du coeur de l'Europe (pas de croissance, pas d'inflation non plus) plaide pour un scénario de maintien des taux bas en 2016
- Mais bien malin celui qui ne se trompe jamais sur ce sujet...



« *La reprise est-elle  
compromise ?* »

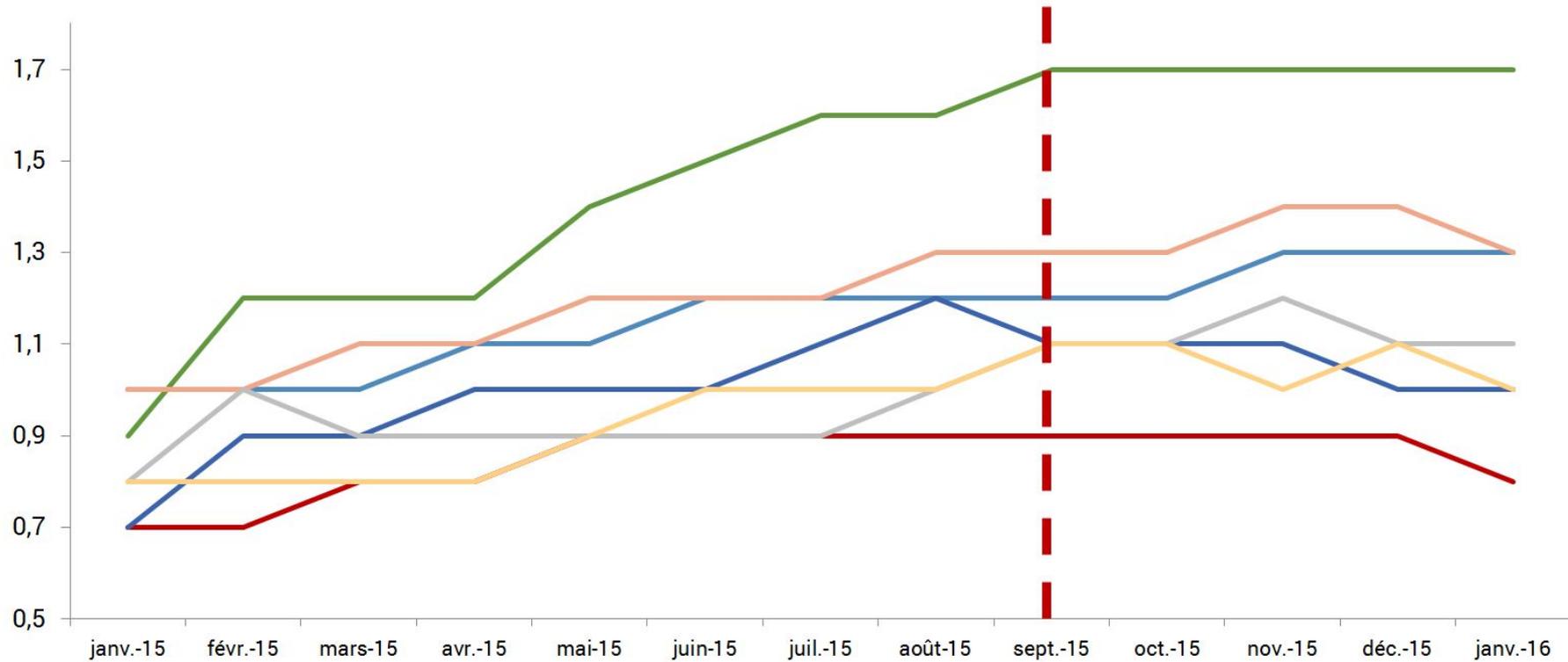


# La demande (ITI) remonte depuis janvier 2015





# Mais depuis septembre 2015, l'ITI ne progresse plus



— Bordeaux — Lille — Montpellier — Nantes — Paris — Strasbourg — Toulouse



# La reprise semble plus fragile qu'espéré

- Pourquoi la demande (l'ITI) ne progresse plus depuis septembre 2015 ?
  - un moindre appétit des banques en fin d'année ?
  - des mesures réglementaires et fiscales dissuasives ?
  - la progression du chômage ?
  - les élections régionales ?
  - les attentats ?
- Probablement un peu de tous ces éléments, pour acheter il faut plutôt avoir confiance dans l'avenir
- Trop tôt pour remettre en cause un retour vers un marché plus fluide, mais prudence dans les prochains mois



# Nos prévisions d'évolution des prix en 2016

## HYPOTHESES

-> Taux stables ou légèrement baissiers

-> Faible hausse des ITI au cours de l'année

Villes	ITI jan. 2016	Prévisions 2016
Paris	1,3	-3% à 0%
Lyon	1,5	1% à 3%
Marseille	0,8	-3% à -5%
Nice	1	-3% à 0%
Toulouse	1	-3% à 0%
Lille	0,8	-3% à -5%
Bordeaux	1,3	1% à 3%
Montpellier	1	-3% à 0%
Nantes	1,7	2% à 4%
Strasbourg	1,1	-3% à 0%



# Impact des politiques publiques



Part des annonces avec un loyer supérieur au loyer majoré

**46%**

*Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2015*

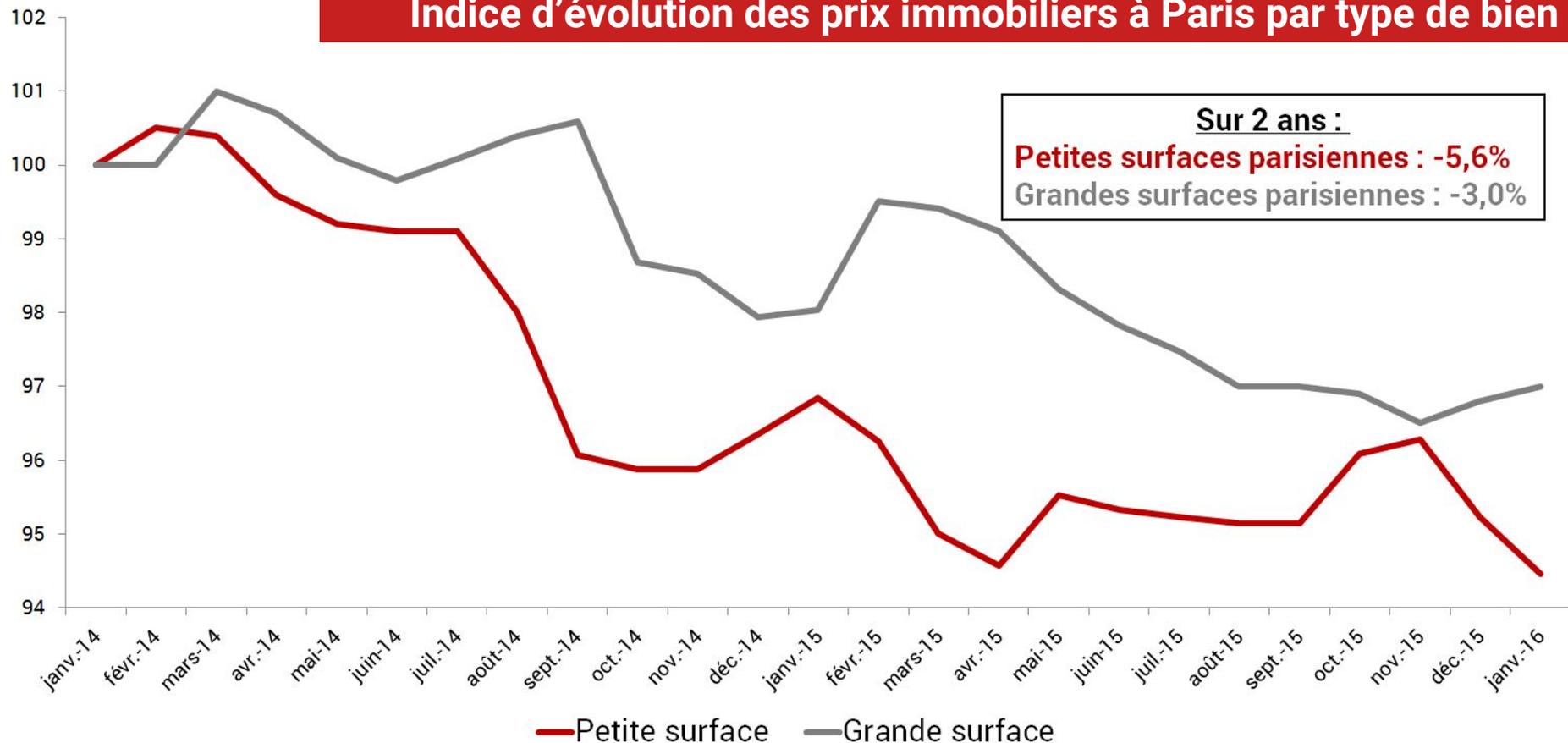
**29%**

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2016*

# Baisse significative du prix des petites surfaces à Paris depuis 2 ans



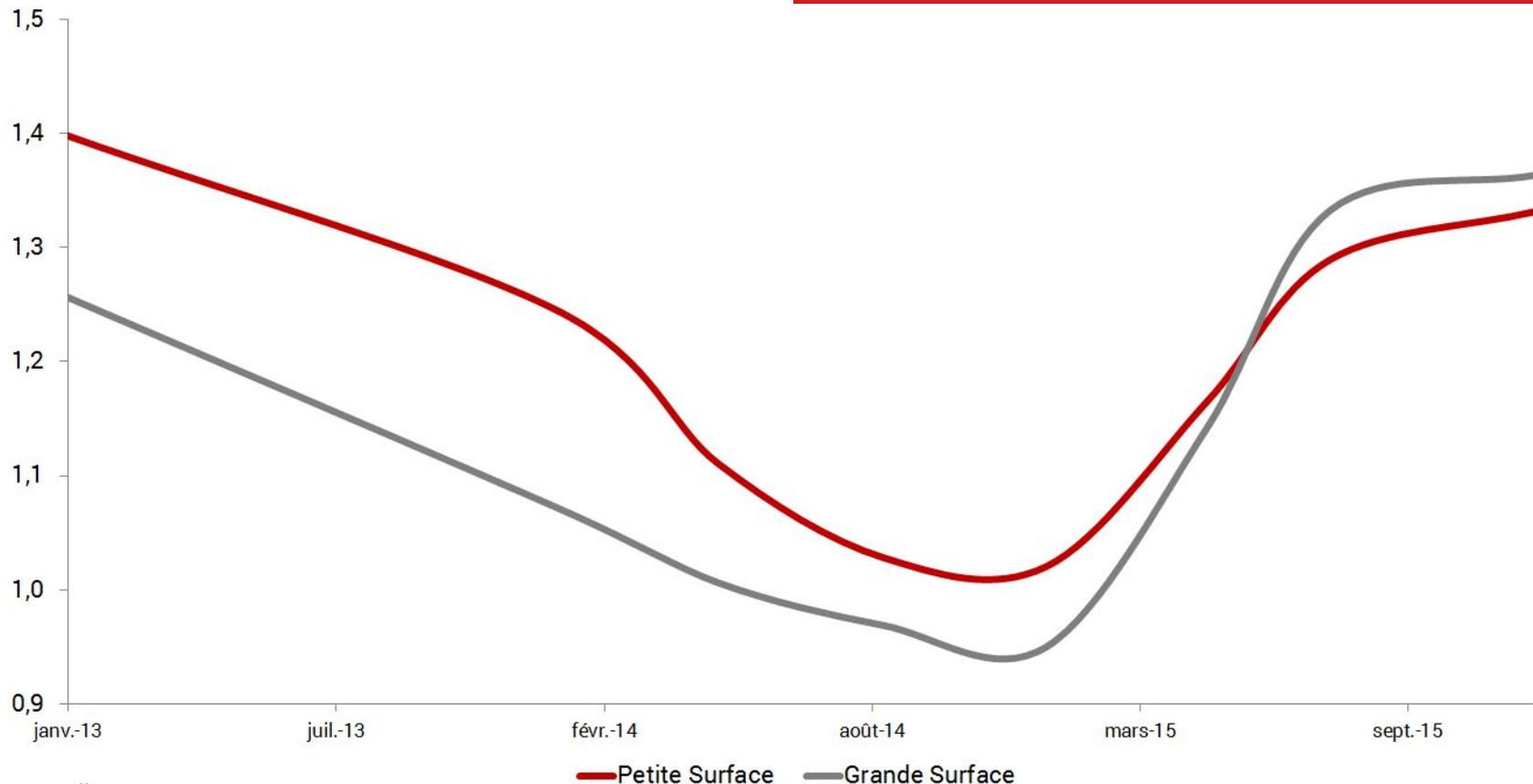
## Indice d'évolution des prix immobiliers à Paris par type de bien



# Pour la 1ère fois, l'ITI des grandes surfaces dépasse celui des petites



## Evolution de l'ITI à Paris par type de bien





# Le mauvais calcul de la hausse des droits de mutation

- Exemple : +0,7% à Paris = +2 100€ de surcoût en moyenne par vente
- Recette attendue ? 70M€ sur 33 000 ventes
- Plutôt que de renchérir chaque transaction, ne valait-il mieux pas chercher à fluidifier le marché et augmenter le nombre de ventes ?
  - Il faudrait 4 600 transactions supplémentaires pour générer 70M€ de recettes additionnelles sans augmentation des droits de mutation et baisse du pouvoir d'achat
  - Sans compter le surplus d'activité (CA et TVA) via les notaires (4 000€ par vente), agents (10 000€), nombreux prestataires de services et de biens (déménageurs/maçons/décorateurs/vendeurs d'électroménager...) (15 000€)



# Relance du PTZ dans l'ancien

- 25% de travaux = les travaux doivent représenter  $\frac{1}{3}$  du prix d'achat !
  - Très peu de biens éligibles dans les centres villes chers
  - Concernera un très petit nombre d'opérations (3 000 PTZ dans l'ancien en 2015)
- N'aura pas d'impact sur l'accessibilité
- Mesure gadget pour donner l'impression que l'immobilier neuf n'est pas le seul bénéficiaire de la politique publique ?



# Les politiques publiques se trompent d'objectif

- L'accumulation des taxes et des régimes spéciaux, incitatifs ou dissuasifs finit par rendre le marché illisible et instable pour les acheteurs et les vendeurs
- Il en résulte une moindre fluidité du marché et donc, moins de recettes, moins d'activité économique pour les acteurs du secteur (pas uniquement les promoteurs)
- Les politiques publiques devraient se concentrer sur trois objectifs
  - **assurer la plus grande liquidité du marché immobilier**
  - faciliter l'accès au logement pour les moins favorisés
  - veiller au bon développement de l'urbanisme
- Trop de dispositifs sont éloignés de ces objectifs ou produisent des effets contraires



# Liquidité d'un bien immobilier



# Innover pour mieux comprendre l'immobilier

- **Comment connaître le prix d'un bien immobilier ?**
  - ◆ Estima, depuis 2008
  
- **Comment anticiper l'évolution des prix ?**
  - ◆ ITI, depuis 2012
  
- **Comment savoir si un bien va se vendre facilement ?**
  - ◆ Indice de liquidité, janvier 2016



# Un indice de liquidité : pour quoi faire ?

- **Savoir si un bien va se vendre**
  - rapidement et avec peu de décote
  - ou après une longue période et avec une forte décote
- **Permet au vendeur, à l'acheteur ou à l'investisseur d'adapter leurs stratégies**
  - je vends un bien peu liquide : attention au prix, écouter les propositions des acquéreurs et faire preuve de souplesse
  - j'achète un bien liquide : attention de ne pas trop négocier au risque de perdre l'affaire
  - je suis un investisseur : je me concentre sur les biens les plus liquides que je pourrai revendre facilement



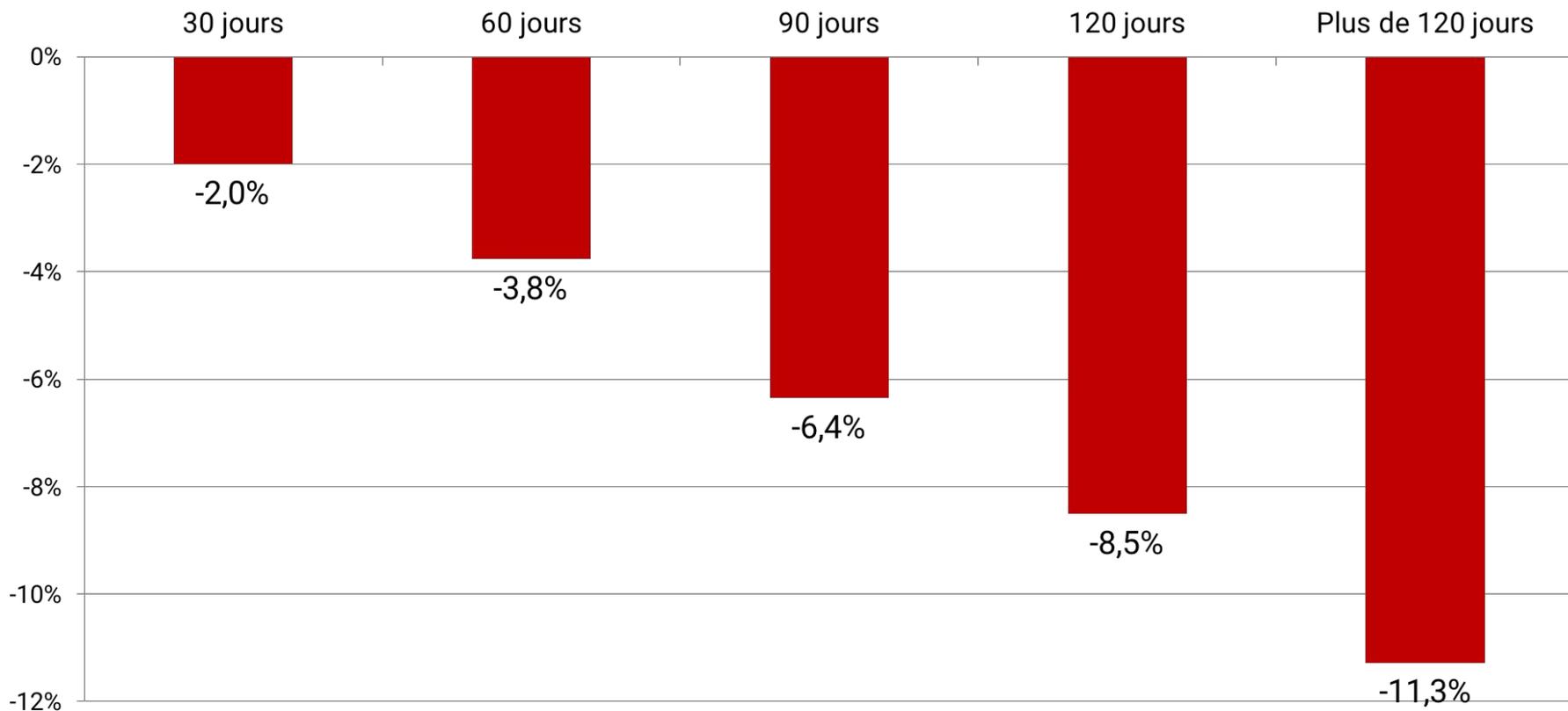
# Un indice de liquidité : sources du calcul

- **80 000 transactions de 2011 à 2015 à Paris et dans les grandes villes (agences partenaires) :**
  - Description complète du bien et adresse
  - Prix de début de commercialisation et prix final
  - Délai entre le début de la commercialisation et la signature de la promesse de vente
- **500 000 déclarations individuelles de projet d'achat et de vente (site MeilleursAgents.com)**
  - Description complète du bien et adresse
  - Parc immobilier parisien (INSEE)



# Plus la vente dure, plus la décote est importante

Décote en fonction du délai de vente à Paris





# La liquidité (délai & décote) dépend d'abord du type de bien

Paris : moyennes observées sur 30 000 transactions entre 2011 et 2015

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Délai de vente	35j	46j	61j	83j
Décote	-2,5%	-3,4%	-4,1%	-7,8%
Liquidité	★★★★	★★★	★★	★

# La demande locale impacte la liquidité moyenne



**La demande locale est  
égale à l'offre**

*La liquidité est dans la moyenne*

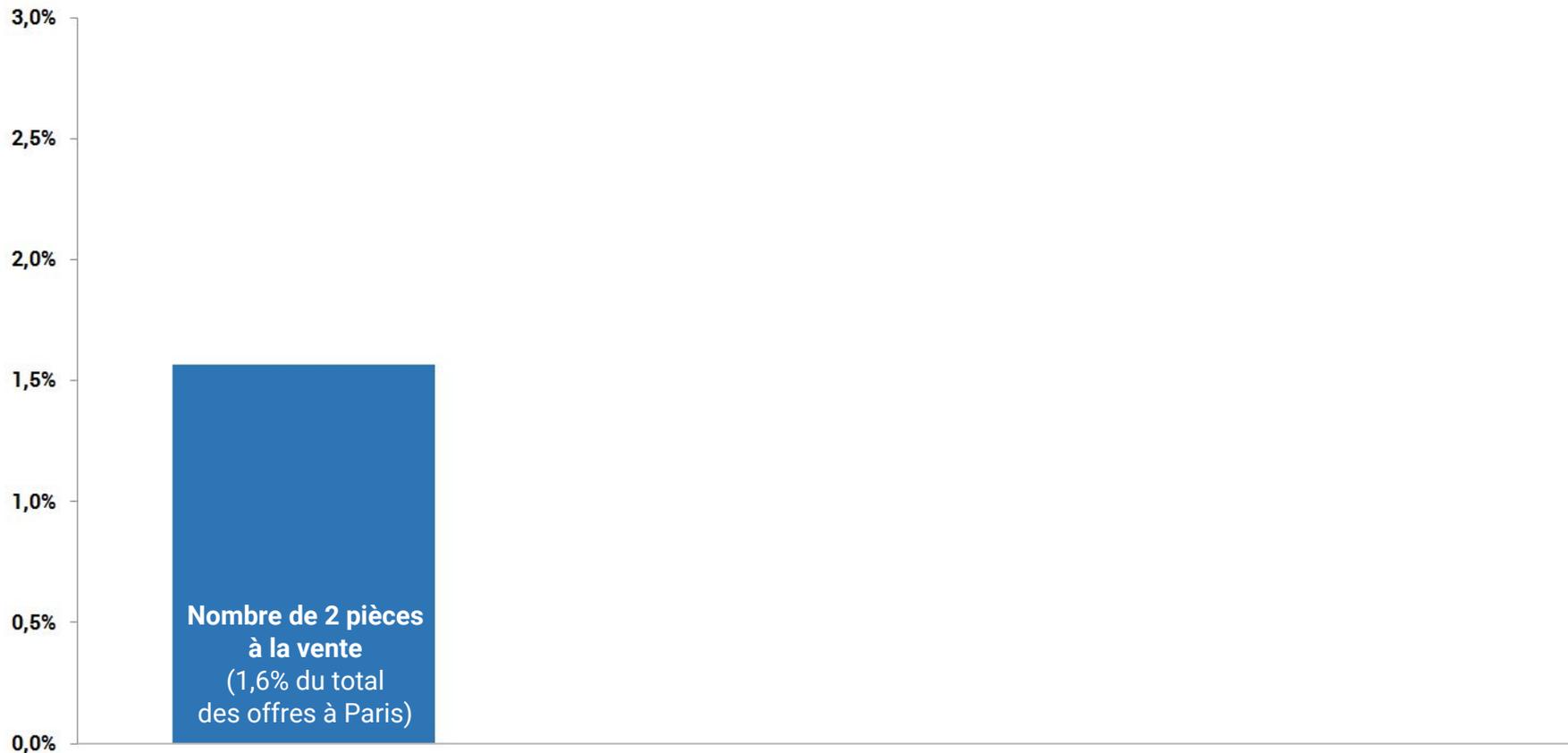
**La demande locale est  
inférieure à l'offre**

*La liquidité est moins bonne*

**La demande locale est  
supérieure à l'offre**

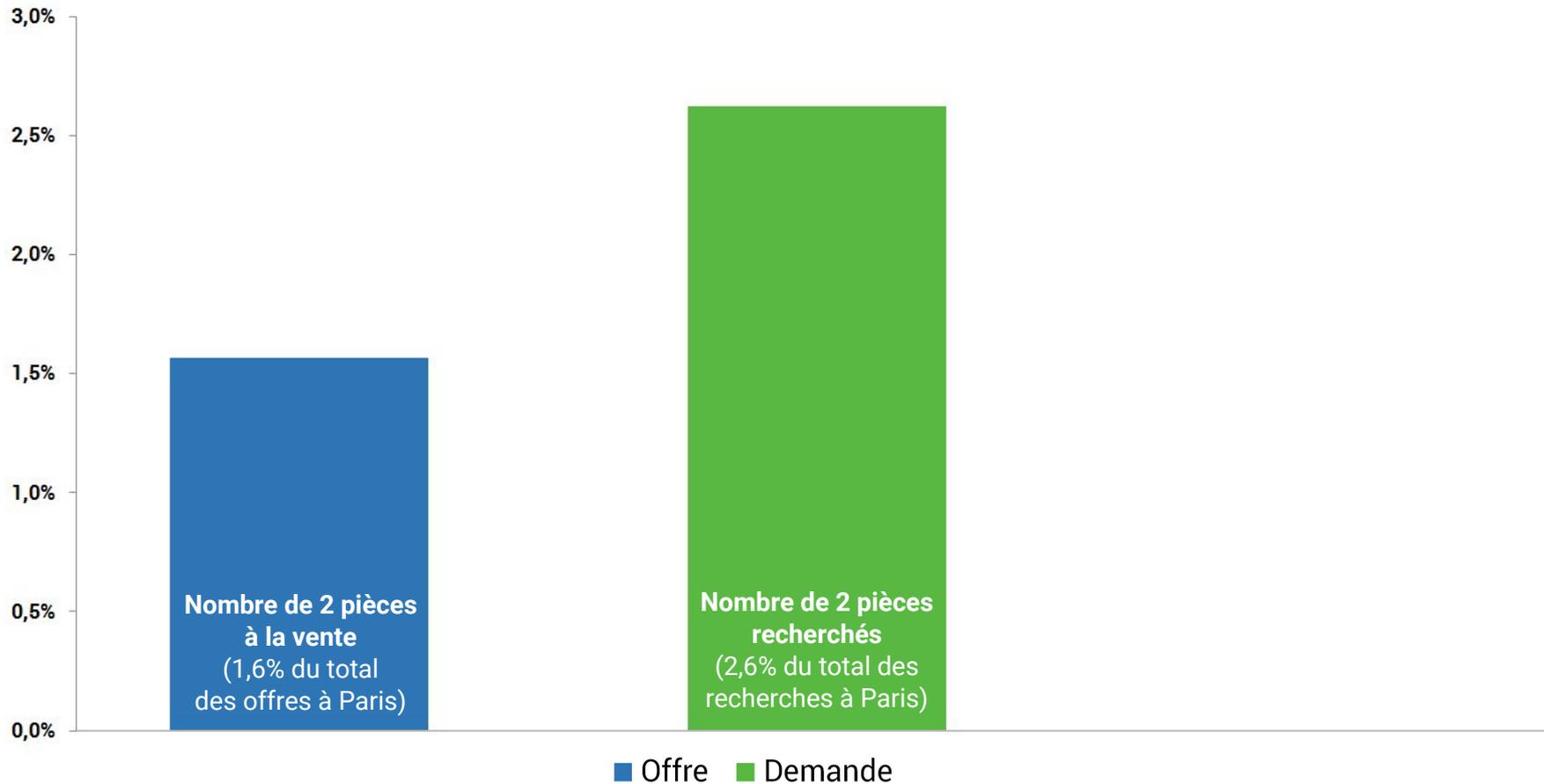
*La liquidité est meilleure*

# Exemple des 2 pièces dans le 10e arrondissement

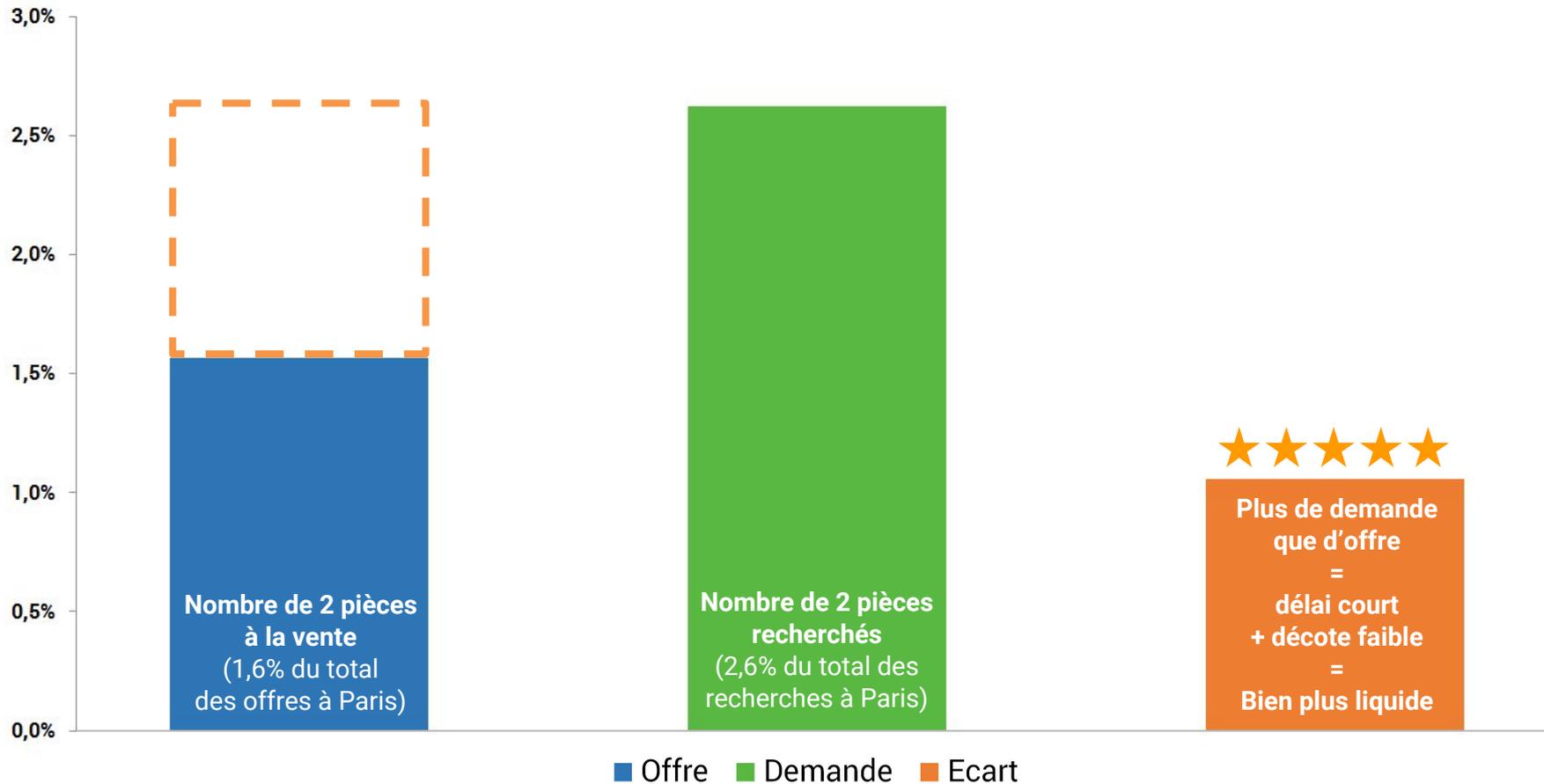


■ Offre

# Exemple des 2 pièces dans le 10e arrondissement

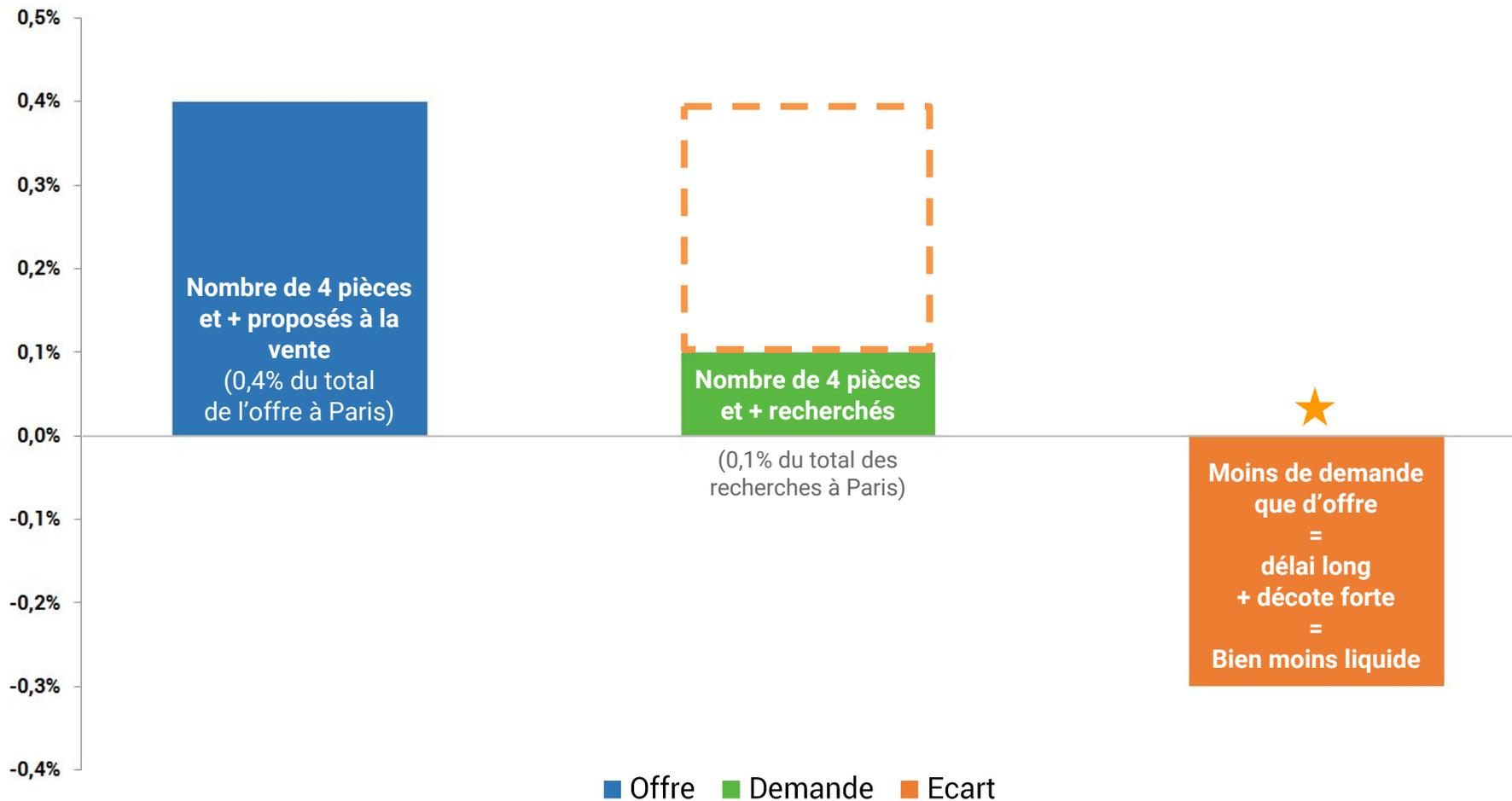


# Exemple des 2 pièces dans le 10e arrondissement

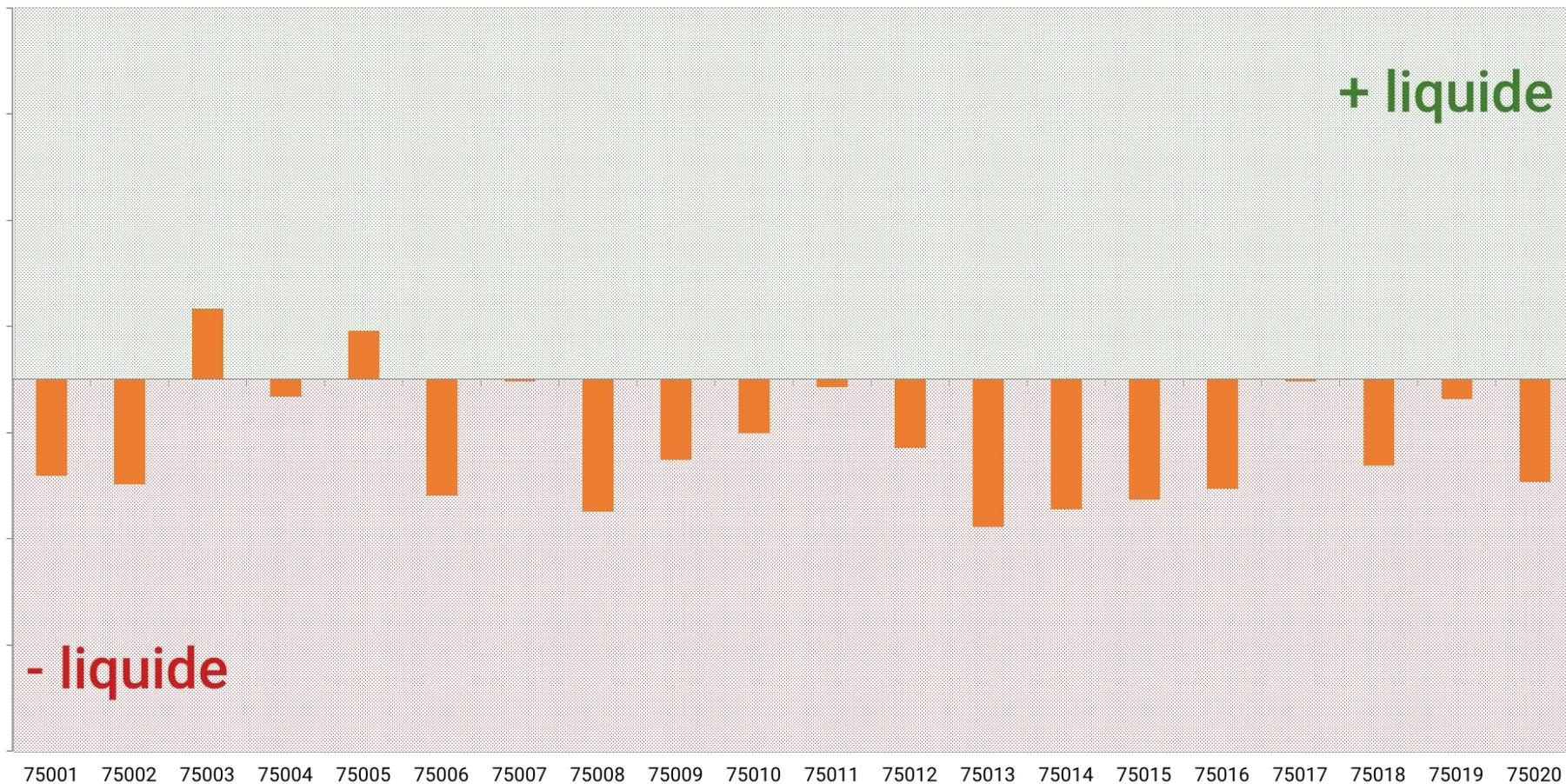




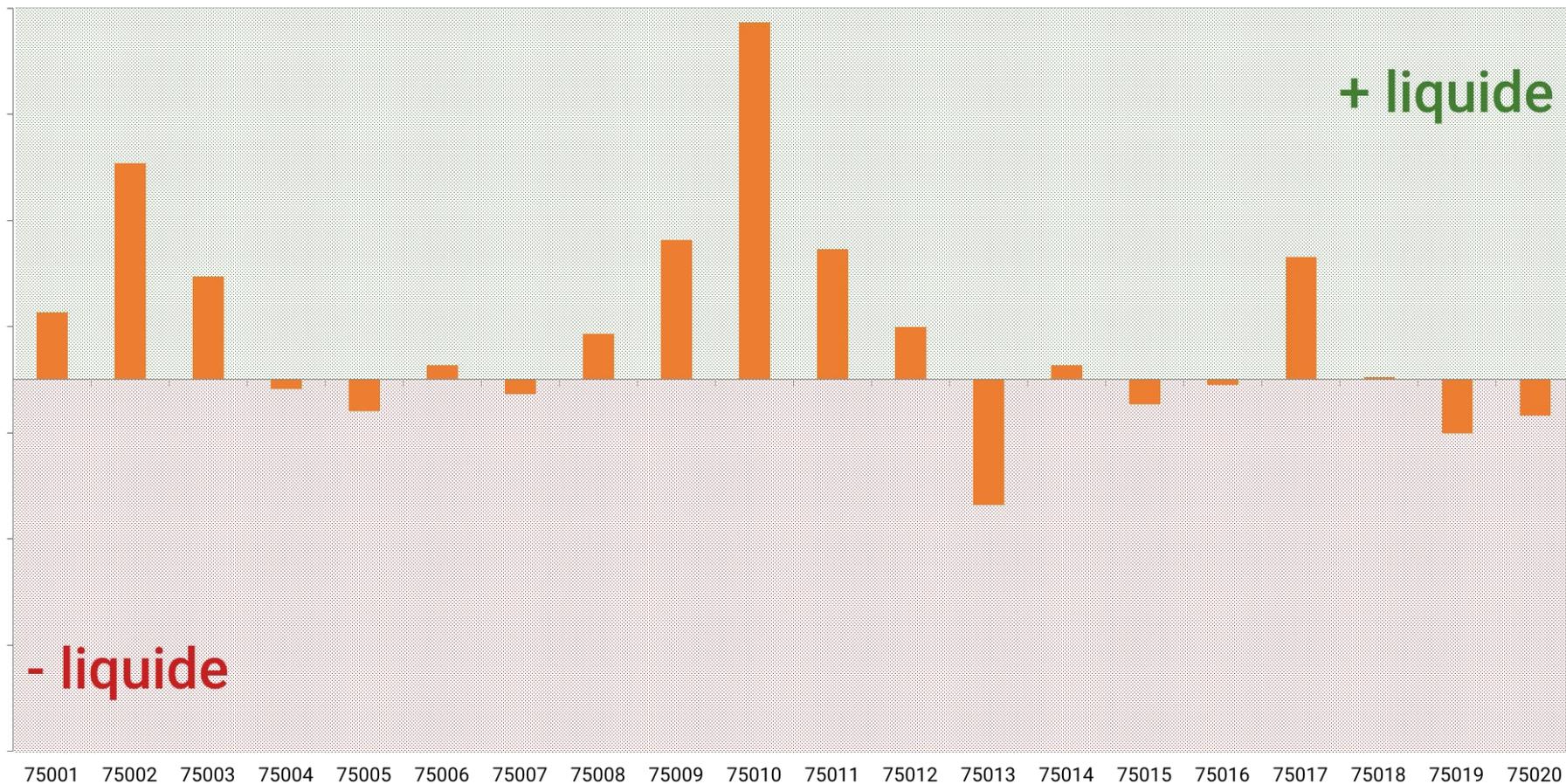
# Exemple de l'appartement familial dans le 20e arrondissement



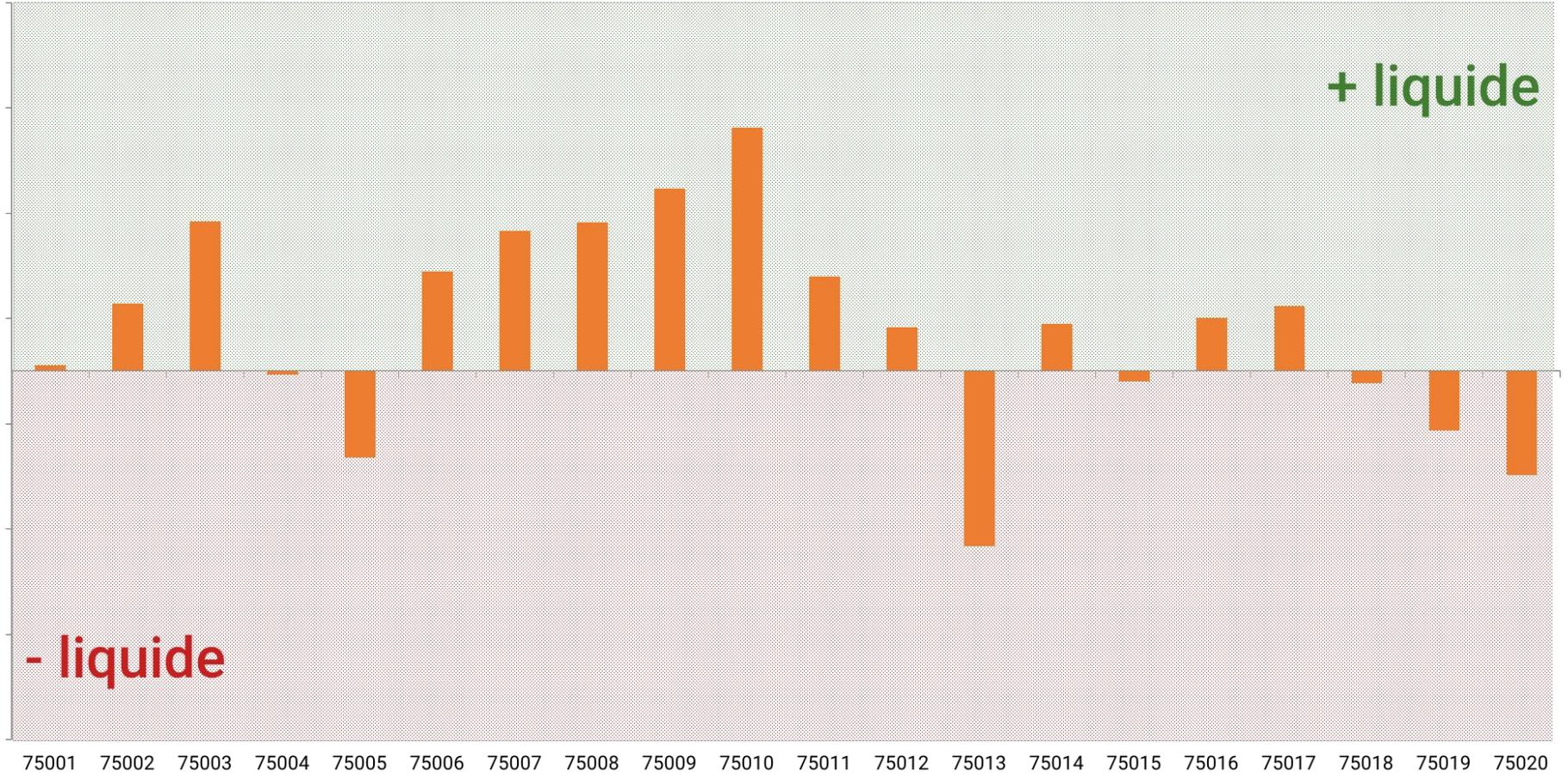
# Studios : les + liquides dans le 3e / les - liquides dans le 13e



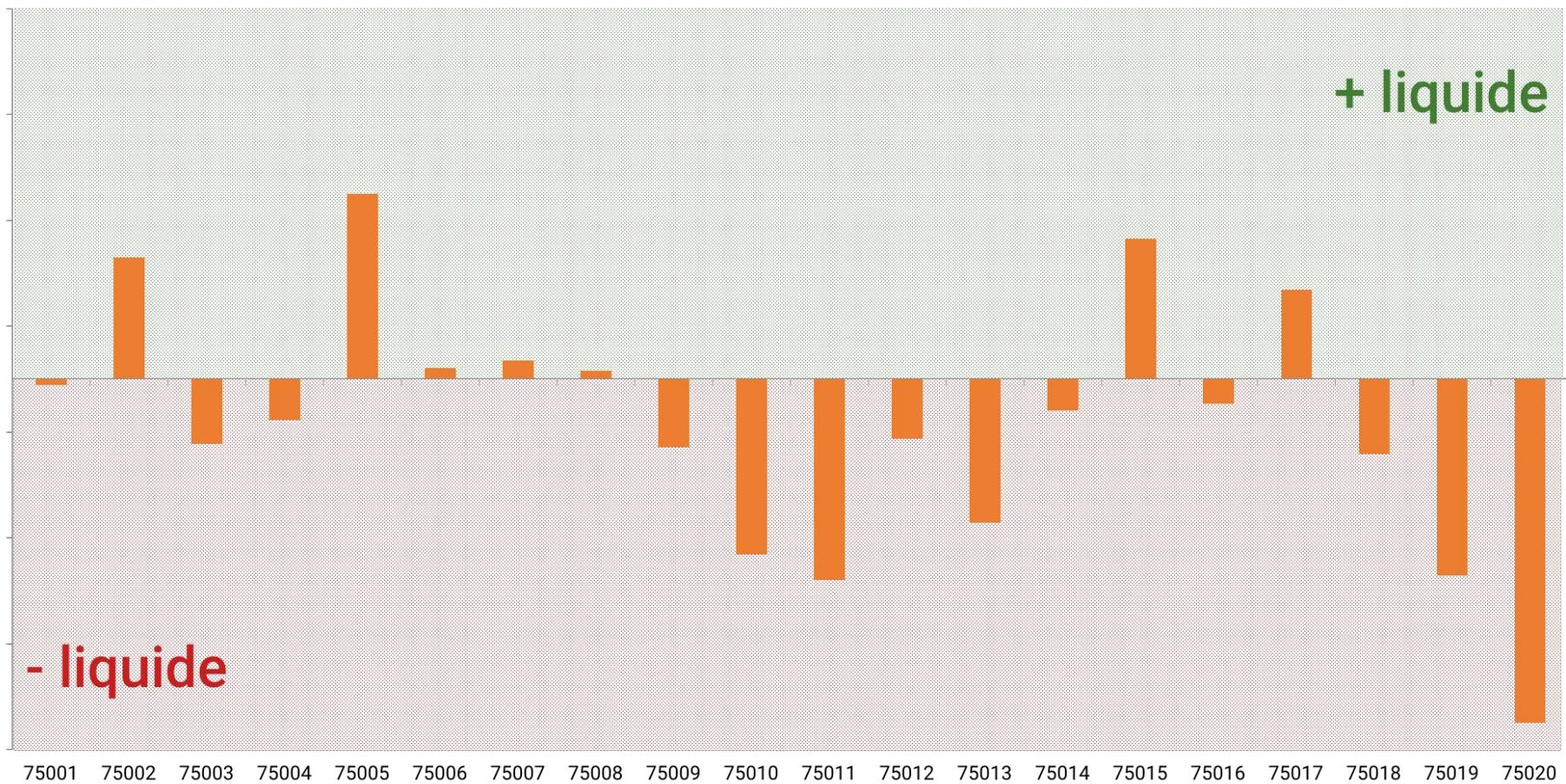
# 2 pièces : les + liquides dans le 10e / les - liquides dans le 13e



# 3 pièces : les + liquides dans le 10e / les - liquides dans le 13e



# 4 pièces et + : les + liquides dans le 5e / les - liquides dans le 20e



# Paris 2016 : classement des biens les plus liquides



	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces +
1 <sup>er</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★	★
2 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★
3 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★
4 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★	★★	★
5 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★	★	★★★
6 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★★★	★★
7 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★	★★★★★	★★
8 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★★★	★★
9 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★★★	★
10 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★★★	★
11 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★
12 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★	★
13 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★	★	★
14 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★★	★
15 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★	★★	★★★
16 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★	★★★★★	★
17 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★
18 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★★★	★★	★
19 <sup>e</sup> arrdt	★★★★★	★★	★	★
20 <sup>e</sup> arrdt	★★★	★★★	★	★
Moyenne	3,5	3,9	3	1,5

## Légende

	Délai de vente	Décote
★★★★★	30 - 45 j	< -2,5%
★★★★	45 - 60 j	-2,5% à -4%
★★★	60 - 80 j	-4% à 6%
★★	80 - 100 j	-6% à -8%
★	> 100 j	Plus de 8%



# En 2016, Bordeaux marché le plus liquide

	Petites surfaces	Grandes surfaces
Bordeaux	★★★★★	★★★★
Nantes	★★★★★	★★★★★
Lyon	★★★	★★★★★
Paris	★★★★★	★★★
Toulouse	★★★	★★★
Lille	★★★★★	★
Marseille	★★★★★	★
Montpellier	★★★	★★
Nice	★★★★★	★
Strasbourg	★★★	★★

## Légende

	Délai de vente	Décote
★★★★★	30 - 45 j	< -2,5%
★★★★★	45 - 60 j	-2,5% à -4%
★★★	60 - 80 j	-4% à 6%
★★	80 - 100 j	-6% à -8%
★	> 100 j	Plus de 8%



# Vers une ubérisation du marché immobilier ?



**Innovation technologique ?**

**Désintermédiation ?**

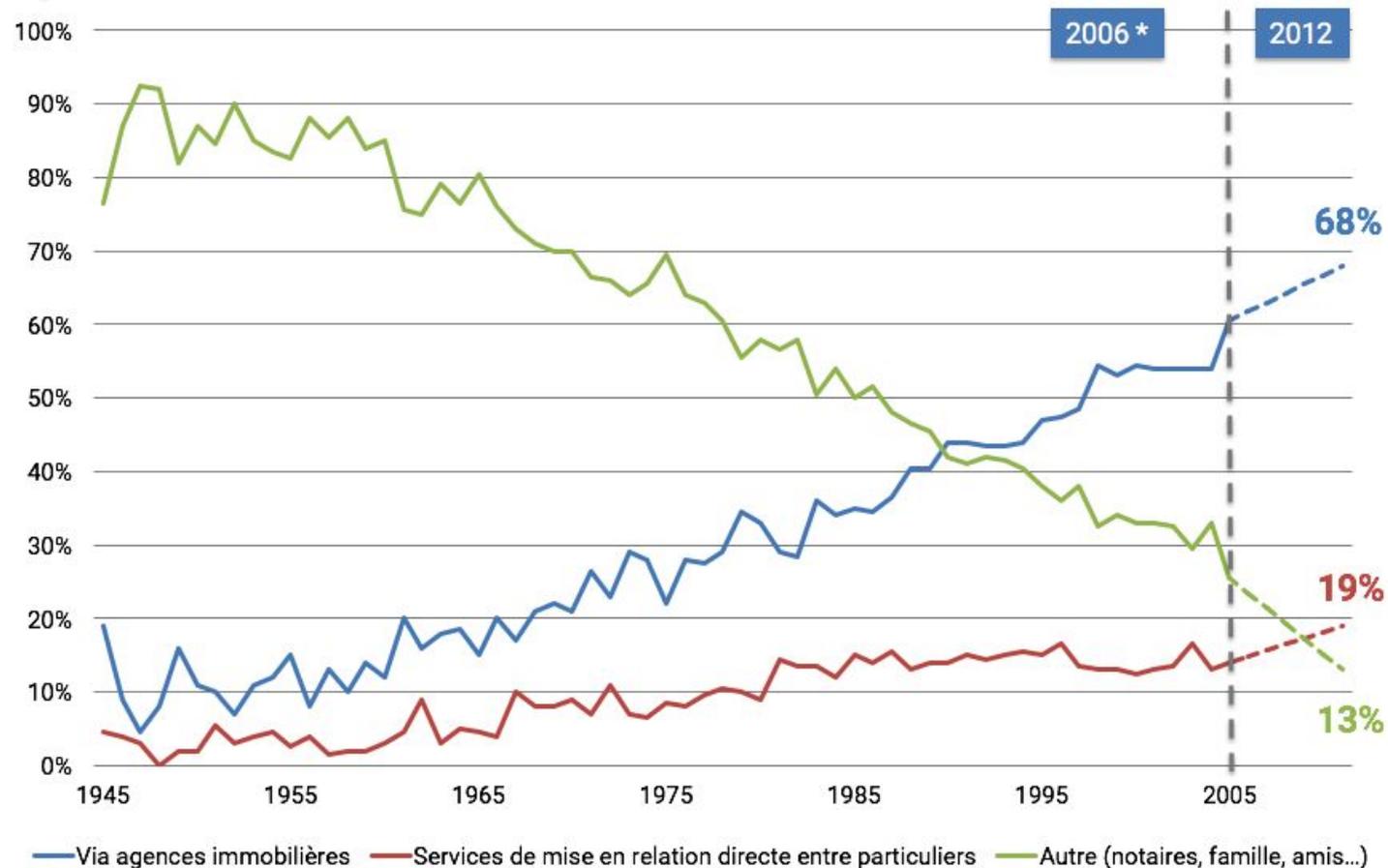
**Baisse du prix ?**

**Amélioration du service client ?**

**Moins disant social ?**



# La part de marché des agents augmente "malgré" Internet





**74%**

des vendeurs tentent leur chance  
en direct

**70%**

finissent par vendre via un agent



**82%**

des acheteurs et des vendeurs  
préparent leur projet sur Internet

**50**

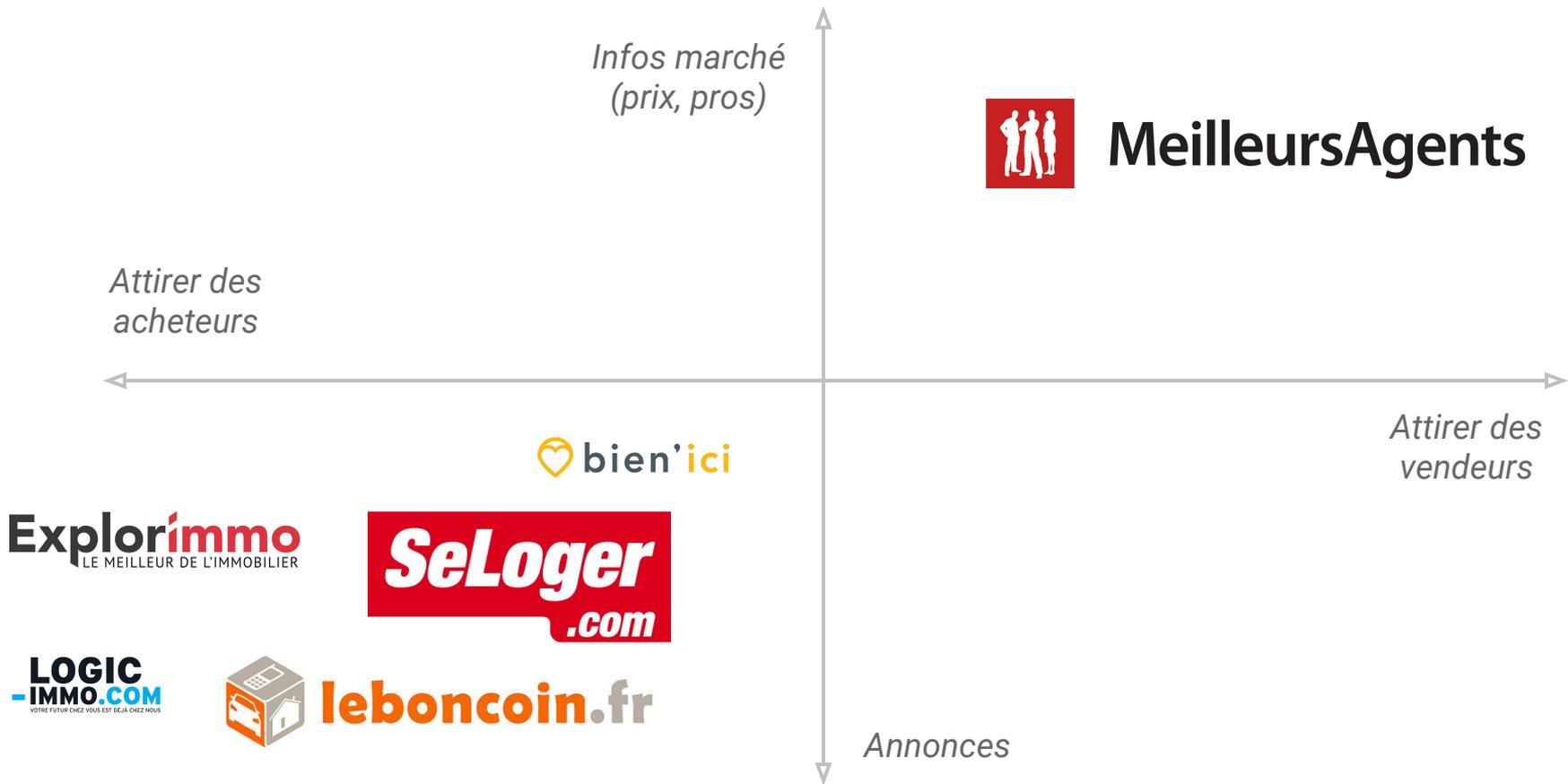
visiteurs uniques par mois en  
moyenne sur le site d'une agence  
immobilière...

# Les acteurs US et UK de l'internet immobilier ont 5 ans d'avance





# Les leaders français de l'internet sont des portails d'annonces





# Les mandataires, champions de l'ubérisation ?

- Pas d'agence physique, des commissions réduites
- Les 10 premières enseignes réalisent au total 25 000 transactions par an (3% du marché français)
- Les 3 leaders génèrent 4 transactions/an/mandataire, les autres moins
- Faible pénétration des grandes villes et des centres villes
- Des efforts de formation mais une qualité inégale

**La révolution annoncée est encore loin d'être achevée**

# La transparence du marché force les agents à se professionnaliser



Infos à disposition des particuliers	Impact sur les pros	Solution pour les agents
Cartes des prix, outils d'estimation, indices locaux	Acheteurs et vendeurs attendent des arguments plus précis sur les prix	Monter en compétence sur l'expertise
Géolocalisation des biens sur Internet	Impossible avec les mandats simples	Développer les mandats exclusifs
Avis clients et biens vendus par les agences	Facilite le repérage des plus performants	Développer la culture du service, se spécialiser



# Les agents immobiliers ne sont pas prêts de disparaître

- **Les agents US et UK réalisent toujours +90% des transactions !**
- **La question du prix est centrale**
  - chaque bien est UNIQUE, ni la consultation des ventes passées ni aucun système automatisé ne permet de déterminer une valeur certaine
  - l'évaluation après visite par l'agent immobilier expert du quartier reste indispensable
  - le vendeur n'est pas rationnel dans son approche du prix et part trop haut, il faut l'accompagner dans sa confrontation au marché
  - l'acheteur a besoin d'être rassuré sur la valeur et la pertinence de son achat
- **Le bon agent immobilier permet au vendeur et à l'acheteur de se rejoindre sur le prix**



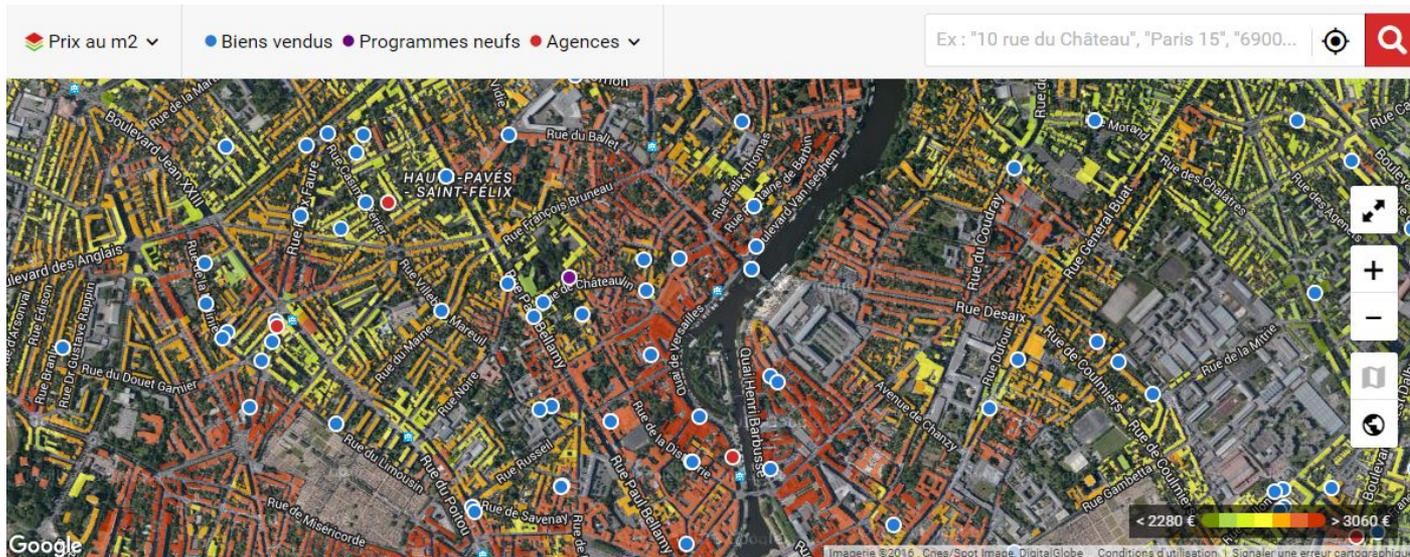
# Alors, ubérisation ou digitalisation ?

- **Digitalisation !**
- **La désintermédiation n'est pas en marche**
- **Mais les agences doivent s'adapter**
  - pour développer leur présence digitale en tant qu'entreprises
  - pour apporter une meilleure expertise et plus de service à des clients mieux informés
- **Les meilleures agences vont grossir, les moins bonnes disparaître**
- **Les commissions vont baisser et les mandats exclusifs se généraliser**



## Sur une seule carte

les prix (vente + loyer) / les agences (avec déjà 40,000 avis clients)  
les biens vendus / les programmes neufs



# Nous avons x4 le nombre d'agences clientes en 2015 !

