

Les tendances
du marché
immobilier
français

EN 2019

Sommaire

1 _____

p. 2

L'analyse de MeilleursAgents

2 _____

p. 6

Zoom sur les plus grandes agglomérations
françaises

Paris | Marseille | Lyon | Toulouse | Nice | Nantes |
Montpellier | Strasbourg | Bordeaux | Lille | Rennes

3 _____

p. 32

Les clés de lecture pour 33 agglomérations
françaises

4 _____

p. 40

Méthodologie



1

L'analyse de MeilleursAgents

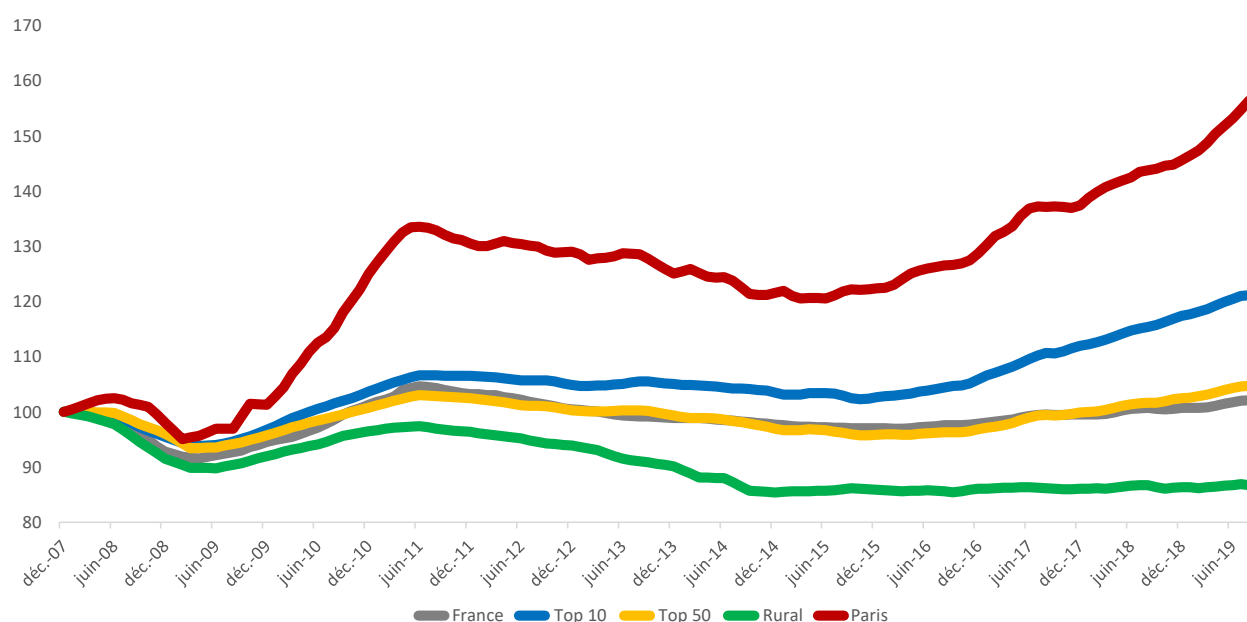
L'immobilier français est-il surévalué ?

2019 : UN GRAND MILLÉSIME IMMOBILIER

Après une année 2018 déjà exceptionnelle pour le marché immobilier français, 2019 l'est encore plus ! Augmentation des prix, explosion des volumes... La dynamique observée depuis maintenant quatre ans s'est poursuivie, voire accélérée, au cours de l'année écoulée. Alors que les prix ont enregistré une nouvelle hausse de l'ordre de +1,4% depuis janvier au niveau national, s'affichant désormais à 2 606 €/m² en moyenne (+0,8% en 2016, +1,7% en 2017 et +1,2% en 2018), le nombre de transactions dans l'ancien au cours des douze derniers mois a déjà dépassé les chiffres records de l'an dernier (994 000 entre juin 2018 et mai 2019). Pour la première fois, le seuil historique du million de ventes devrait d'ailleurs être atteint d'ici la fin de l'année soutenu en cela par le maintien des taux des crédits immobiliers à des niveaux historiquement bas.

Si 2019 a donc confirmé la bonne santé du marché immobilier, celui-ci reste néanmoins porté par Paris et les dix plus grandes villes françaises dont l'activité tranche par rapport au reste de l'Hexagone. Moins attractives en termes d'emploi et de démographie, les zones rurales ont en effet connu depuis le début de l'année une évolution de leurs prix quasi nulle (+0,4%), loin des performances réalisées par certaines des plus grandes agglomérations françaises. À l'image, par exemple, de la capitale qui bondit de +8,8% en un an. Mais pas seulement... Alors que tous les projecteurs sont braqués aujourd'hui sur Paris dont les prix ont franchi au cours de l'été 2019 la barre symbolique des 10 000 €/m², les grandes villes de France ont elles aussi atteint des niveaux records en 2019 : Rennes (3 013€), Toulouse (3 086€) ou même Lille (2 692€). Quant à Nantes, elle rivalise avec Lyon pour le titre de star de l'immobilier français en 2019. Principale locomotive du marché après Bordeaux en 2017 et Lyon en 2018 (respectivement, +16,5% et +8% à l'époque), la préfecture de Loire-Atlantique flirte avec les +10% de hausse depuis un an frôlant désormais les 3 300€/ m² en moyenne.

LES INDICES DES PRIX IMMOBILIERS (IPI)



LES PRIX IMMOBILIERS SONT-ILS SURÉVALUÉS ?

Élevés, certes. Surévalués, probablement pas. Si les prix ont atteint des sommets en 2019, ils reflètent les niveaux exceptionnellement bas des taux d'emprunt.

Une situation qui permet aujourd'hui au pouvoir d'achat immobilier des Français de se maintenir, voire même de s'accroître dans certaines communes malgré les hausses de prix. Ainsi, depuis 2011, la capacité d'emprunt des ménages a bondi de 30% environ (pour mémoire, les taux d'emprunt sur 20 ans s'affichent actuellement à 1,3% contre 4% il y a 8 ans). Or, dans le même temps, les prix moyen en France s'affichent encore en léger repli par rapport à leur plus haut historique de 2011. Même Paris à 10 000€/m² n'a progressé "que" de +17,1% sur la même période. La baisse des taux enregistrée depuis une dizaine d'années a donc plus que compensé l'évolution des prix immobiliers observée au cours de la même période, écartant de fait tout problème de pouvoir d'achat dans la quasi-totalité de l'hexagone. Seules exceptions : Bordeaux, Toulouse, Rennes, Nantes et Lyon qui ont, pour leur part, vu leurs prix s'envoler de plus de 30% depuis 2011.

Corollaire de cette capacité des emprunteurs à maximiser l'effet de levier du crédit, la durée de détention nécessaire pour rentabiliser un achat a rarement été aussi faible. En pratique, un ménage a aujourd'hui tout à gagner à acheter plutôt que louer. À Lille, par exemple, il suffit désormais de 3 ans pour que l'acquisition d'un logement se révèle plus rentable qu'une location, soit deux fois plus vite qu'il y a 10 ans. Même chose à Marseille et Montpellier où moins de 4 ans sont nécessaires pour parvenir au même résultat.

Autant de bonnes nouvelles qui n'ont pas échappé aux candidats à la propriété. Loin en effet d'être effrayés par les niveaux de prix affichés, les acheteurs s'avèrent toujours aussi nombreux sur le marché.

D'autant qu'aux conditions de crédit exceptionnelles viennent s'ajouter les améliorations sur le front de l'emploi. Si depuis 2015, les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter, le nombre de chômeurs en France ne cesse de reculer. En passant de 10,5% en 2015 à 8,7% aujourd'hui, la baisse du taux de chômage a créé 500 000 potentiels acquéreurs de plus sur le marché.

Preuve supplémentaire s'il en est que les prix ne sont pas surévalués, notre indicateur de tension immobilière (ITI) atteste ainsi d'un véritable surplus de la demande par rapport à l'offre.

Du moins... dans les secteurs les plus dynamiques économiquement et démographiquement : en moyenne, 21% d'acquéreurs de plus que de vendeurs à Paris et dans les dix plus grandes villes de France. Quant aux acquéreurs en question, notre récent sondage révèle que 70%* d'entre eux cherchent à acheter non pour faire un investissement locatif mais bien pour se loger à titre de résidence principale, éloignant par là-même toute idée de bulle spéculative. Plus intéressant encore, près de 33% des répondants sont des primo-accédants. Ce taux élevé de candidats à la propriété pour la première fois illustre bien le caractère particulièrement sain du marché immobilier actuel et surtout de la capacité des ménages français à continuer d'y entrer malgré ses prix historiquement hauts.

CETTE SITUATION EST-ELLE SOUTENABLE ?

De tels niveaux de prix interrogent sur l'accessibilité du logement, qui pèse déjà lourd dans le budget des français. Dans l'ensemble du pays, le problème de pouvoir d'achat immobilier ne semble pas devoir se poser à moyen terme. Il reste aujourd'hui très localisé à Paris, Lyon et Bordeaux, où les classes moyennes rencontrent d'ores et déjà des difficultés à accéder au logement. D'autant plus que face à la politique accommodante de la BCE et au passage en territoire négatif des OAT 10 ans, les banques devraient en effet théoriquement continuer dans les mois à venir à prêter massivement de l'argent aux particuliers à des taux si ce n'est inférieurs au moins égaux à ceux proposés actuellement.

Cependant, la hausse significative des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles économiquement attractives a toutes les chances de se poursuivre. Sous l'effet de cette dynamique, les problèmes d'accessibilité au logement risquent à moyen terme de s'étendre à des agglomérations jusque-là épargnées et qui connaissent actuellement une forte attractivité, comme Nantes ou Toulouse.

Si rien dans les fondamentaux du marché immobilier ne semble pouvoir arrêter cette hausse des prix, ses conséquences sociales posent question. Cette augmentation des prix de l'immobilier au sein des métropoles ne ferait qu'alimenter la caricature, largement mise en avant cette année, opposant deux France : celle des métropoles qui "gagnent" et celle de la périphérie qui "perd".

* Etude Myfeelback MeilleursAgents - Juillet 2019



2

Zoom sur les plus grandes agglomérations françaises

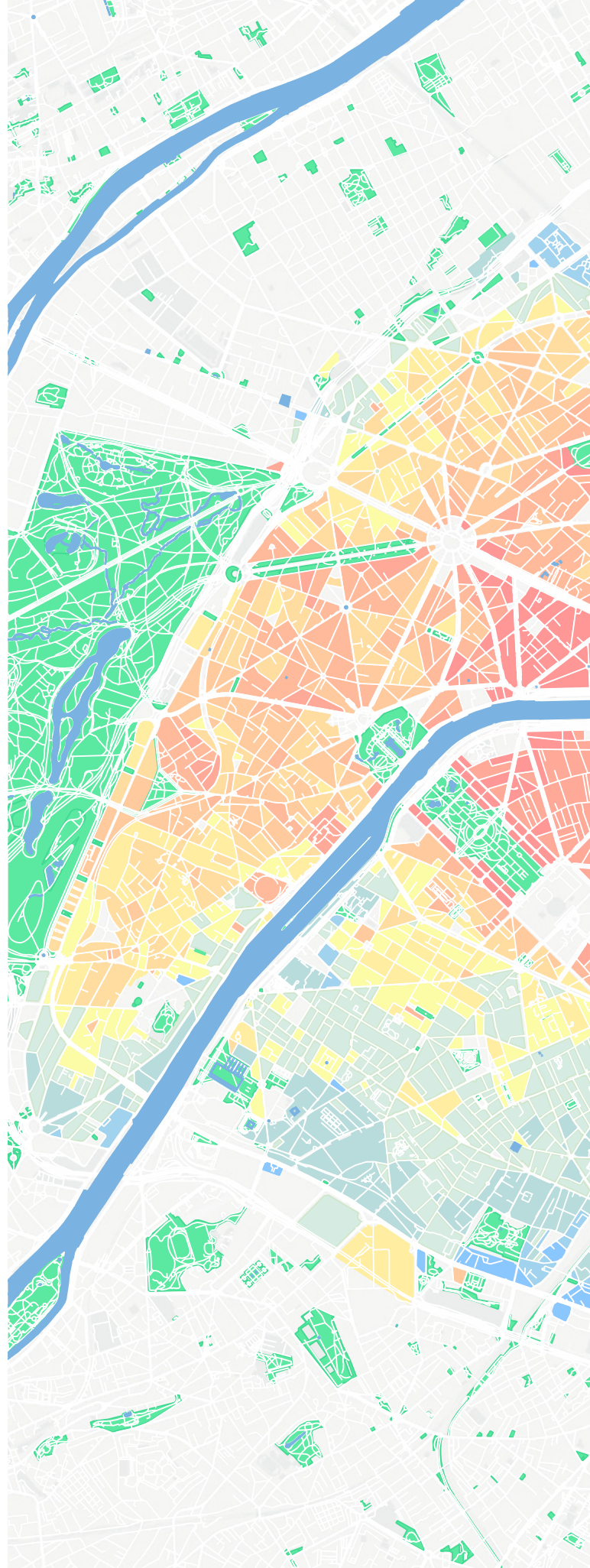
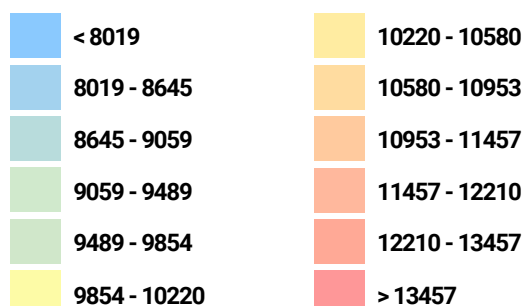
Paris à 10 000€/m²

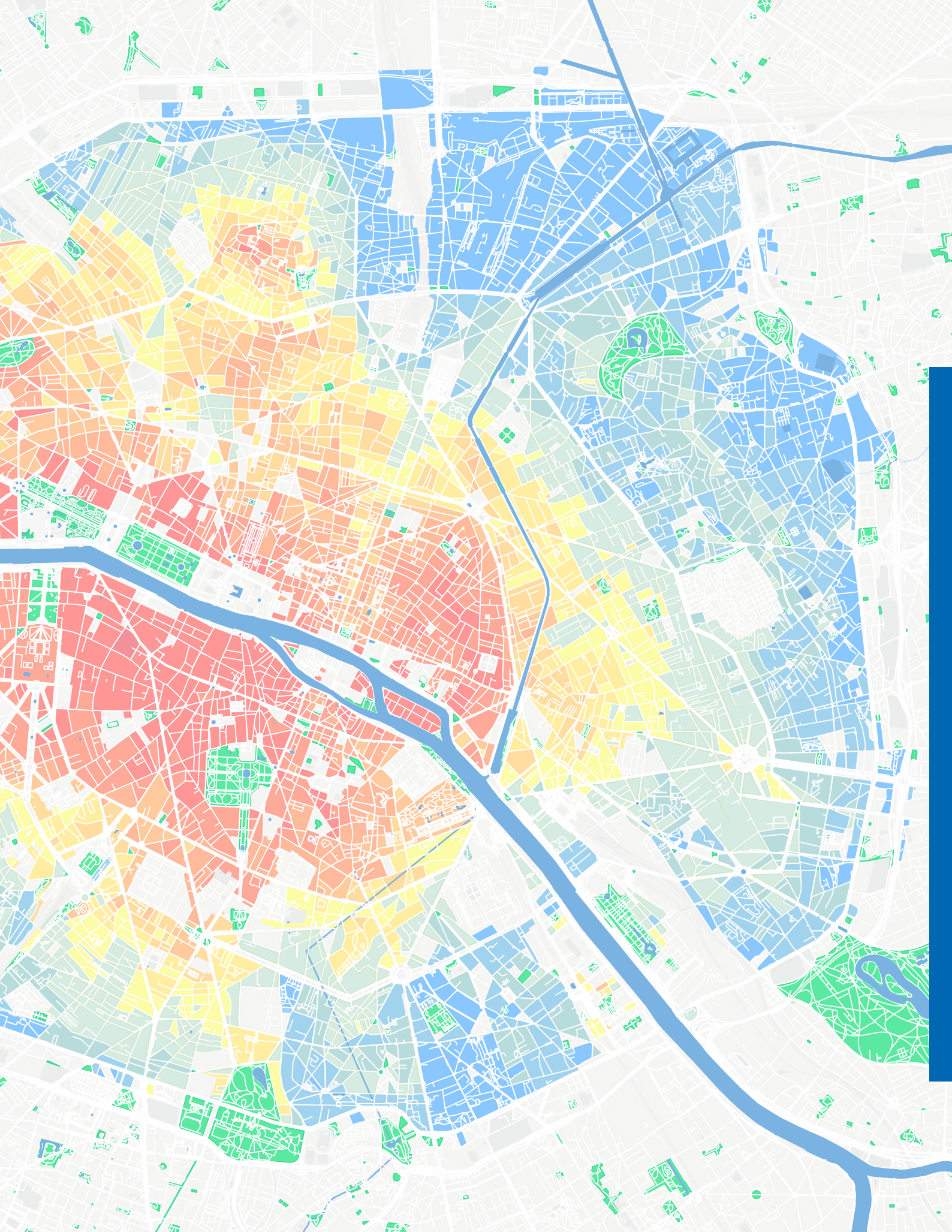
La plus forte hausse : le 20ème arrondissement
avec **+11,4%** sur 12 mois.

Les prix s'étalent de **7 618€/m²** dans le quartier
de la Chapelle (18ème) jusqu'à **15 980€/m²**
dans le Triangle d'Or (8ème).

Depuis l'ancien plus haut historique de juin
2011, les prix parisiens ont grimpé de **+17,8%**.

PRIX € / m²





PARIS VILLE MONDE

Mais où Paris va-t-elle s'arrêter ? À raison d'un nouveau rebond des prix en un an (+8,8%), la capitale a enfoncé le seuil des 10 000 €/m². Côté demande en effet, notre indicateur de tension immobilière fait état d'un nombre d'acquéreurs toujours nettement supérieur à celui des vendeurs. Et ce, malgré une croissance démographique en baisse constante (-0,7% au dernier pointage de 2016 un an et -2,6% entre 2011 et 2016). Difficile en effet de comparer Paris aux autres métropoles de l'Hexagone tant les fondamentaux y sont différents. Centre névralgique de la France, la Ville Lumière est aussi une capitale mondiale forte d'une attractivité internationale. Son marché immobilier doit donc davantage être mis au regard de celui de Londres ou de New York. Or, face à ces deux mastodontes dont les prix au mètre carré s'affichent respectivement à 13 500€/m² (dans Manhattan) et 14 500€/m²

(pour Central London)*, Paris apparaît toujours aujourd'hui comme particulièrement abordable. D'autant que paradoxalement, le pouvoir d'achat immobilier y est actuellement meilleur qu'en 2011.

Conséquence néanmoins de cette envolée tarifaire, les 1 764 villes de l'aire urbaine parisienne deviennent plus que jamais des marchés de report (26% d'acheteurs de plus que de vendeurs) essayant de fait un accroissement de leurs prix soutenu (+6,1% en un an). Un phénomène d'autant plus marqué pour les communes de petite et grande couronne déjà bien connectées à Paris (Bagnolet +9,9% et Saint-Ouen +8,1%) ou qui vont bénéficier à court terme d'une amélioration de leur desserte dans le cadre du projet du Grand Paris. À l'image, par exemple, de Villejuif où l'arrivée à l'horizon 2025 des futures lignes 14 et 15 du métro fait déjà grimper les prix de +3,9% en seulement un an et +10,4% en cinq ans.

		PARIS	AIRE URBAINE PARIS
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	10 115 €	5 407 €
	Evolution des prix à 1 an	8,8%	6,1%
	Evolution des prix à 5 ans	27,6%	14,0%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	26%	12%
	Durée de Vente Médian (DVM)	43 jours	62 jours
	Seuil de rentabilité	73 mois	50 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	22m²	34m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	24%	48%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	32 970	158 001
	Taux de rotation	2,4%	2,7%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	28%	34%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	1 764
	Population (2016)	2 190 327	12 569 693
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	-0,7%	0,3%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	-2,7%	2,2%
	Âge Moyen (2016)	40 ans	38 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	7,4%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-14,9%	

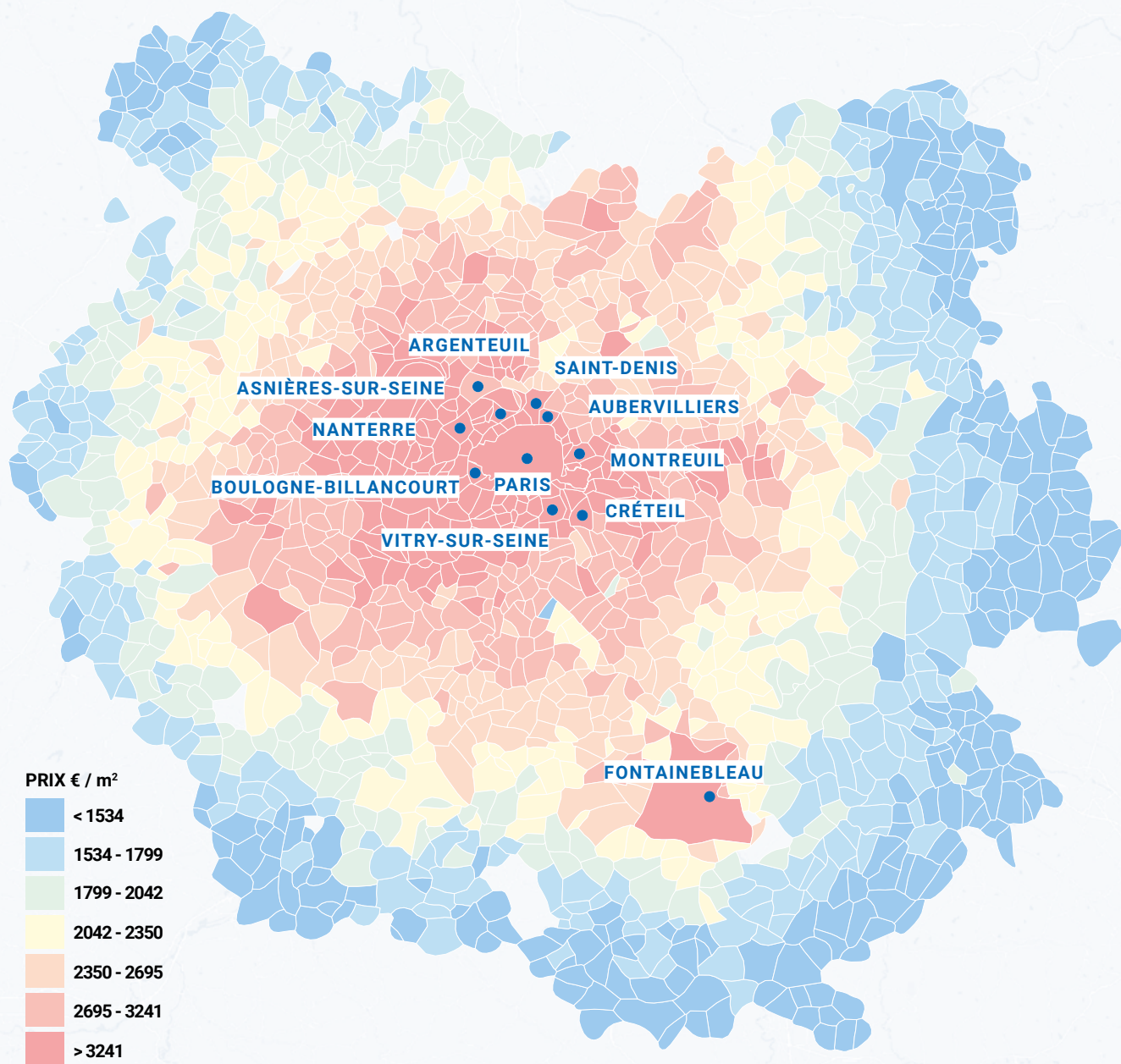
LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Saint-Maur-des-Fossés
3,7%

Asnières-sur-Seine
3,5%

Levallois-Perret
3,1%

* Zillow / Zoopla - Août 2019



- | 10 115€/m² en moyenne à Paris soit 30 à 50% de moins que New-York* et Londres*.
- | Des prix du simple au décuple : l'agglomération parisienne présente la plus forte hétérogénéité.
- | Le Grand Paris commence déjà à redistribuer les cartes du marché de l'immobilier.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Au regard de l'évolution de ces dernières années, l'est parisien devient de plus en plus attractif (par rapport au prix au m²). Il a y eu un réel "boom" sur ce secteur notamment induit par des taux d'intérêts historiquement bas, des transports à proximité et une vie de quartier agréable. Par ailleurs, ce secteur est un paradoxe en soi car la hausse des prix y est importante et l'engouement ne fait qu'augmenter. "

Swixim - Patrick Barum

* Zillow / Zoopla - Août 2019



UN MARCHÉ EN MANQUE D'ATTRACTIVITÉ

Avis de mauvais temps pour l'aire urbaine marseillaise ! Le fort attrait touristique du 1er port de croisière de France et de ses 90 communes alentours ne suffit pas pour soutenir le marché immobilier. Plombé par une activité économique peu dynamique et un taux de chômage supérieur à 11%, la métropole sudiste connaît une croissance démographique particulièrement morne depuis 5 ans (1,4% à Marseille même et 2,1% dans l'aire urbaine). Un déficit de nouveaux arrivants qui tend d'ailleurs à s'aggraver avec une variation de la population en 2016 quasi-nulle (respectivement, 0,1% et 0,2%).

De quoi expliquer la faiblesse de l'évolution des prix immobiliers constatés au cours des douze derniers mois dans ce secteur. Néanmoins, si la capitale phocéenne semble véritablement à la traîne par rapport aux autres grandes métropoles françaises

(seulement +5,7% en 5 ans), son aire urbaine tire un peu mieux son épingle du jeu avec +7,3% d'augmentation depuis 2014. Au regard de notre indicateur de tension immobilière (ITI), ce fossé ne devrait pas se combler dans les mois à venir. Motif ? Malgré de nombreux travaux de réhabilitation, la réputation de Marseille pousse les entreprises et les ménages toujours plus vers la périphérie obligeant de fait la ville à faire face à un véritable enjeu de promotion de son territoire pour espérer renverser cette situation. Conséquence, à raison de 2 724 €/m² moyen contre 3 067 €/m² dans l'aire urbaine, Marseille est la seule agglomération française où le pouvoir d'achat immobilier est plus fort dans la ville centre qu'à l'extérieur. Un ménage peut en effet désormais s'y offrir un 52 m² contre 50 m² dans le reste de l'aire urbaine.

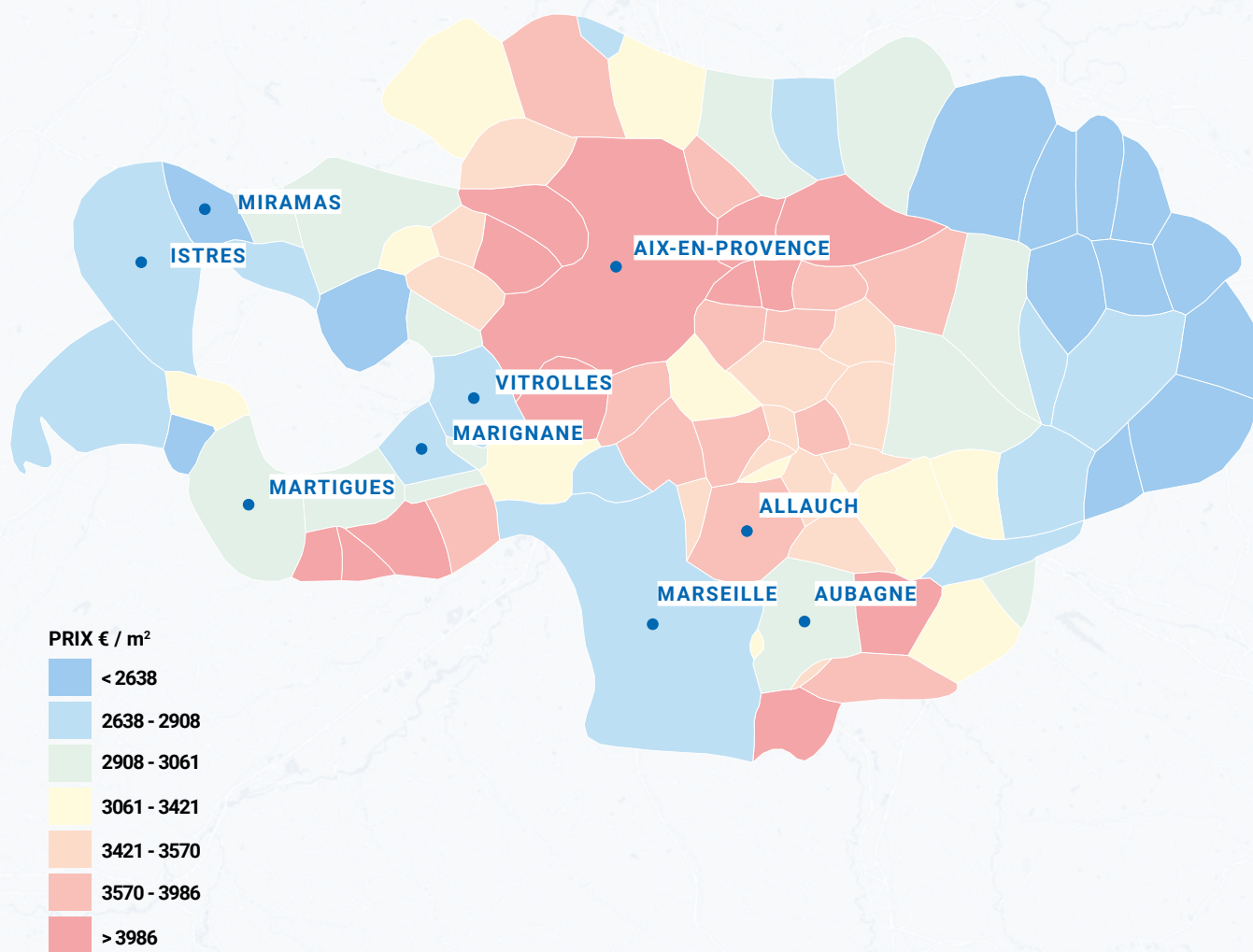
		MARSEILLE	AIRE URBAINE MARSEILLE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m ²)	2 724 €	3 067 €
	Evolution des prix à 1 an	3,7%	5,1%
	Evolution des prix à 5 ans	5,7%	7,3%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	16%	10%
	Durée de Vente Médian (DVM)	78 jours	84 jours
	Seuil de rentabilité	39 mois	42 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	52m ²	50m ²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m ²	71%	71%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	11 652	22 434
	Taux de rotation	2,7%	2,6%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	41%	41%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	90
	Population (2016)	862 211	1 756 296
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,1%	0,2%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	1,4%	2,1%
	Âge Moyen (2016)	40 ans	41 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	11,3%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-9,6%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Aix-en-Provence
2,8%

Vitrolles
2,8%

Marignane
2,7%



- | 3 ans et 3 mois pour rentabiliser un achat par rapport à la location à Marseille.
- | 2 724€/m² en moyenne à Marseille : 60% moins chère que sa voisine Aix-en-Provence (4 320€/m²).
- | 11,3% de chômage dans la zone d'emploi de Marseille contre 8,5% au niveau national.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Le profil d'acheteurs est très hétérogène. Il s'agit aussi bien de primo-accédants que de retraités. En revanche, un seul type de biens est le plus recherché : les maisons. "

ERA Marseille - Sylvain Robic

UNE MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE EN PLEINE CROISSANCE

Deuxième aire urbaine française avec plus de deux millions d'habitants, l'agglomération lyonnaise est devenue au fil des ans une véritable métropole européenne. Sa situation géographique à mi-chemin entre l'Europe du Nord et celle du Sud combinée à la qualité de ses infrastructures (aériennes, ferroviaires et routières), son taux de chômage parmi les plus faibles de France (7,7%) ainsi que son statut de pôle d'innovation international dans des secteurs de pointe (biotechnologies, digital, industrie de la chimie...) séduisent une population toujours plus jeune (38 ans en moyenne) et active. Au point, pour la capitale des Gaules et les communes alentours, d'enregistrer depuis une dizaine d'années une forte poussée démographique (+5,6% entre 2011 et 2016 selon l'Insee).

Corollaires de cette attractivité de plus en plus marquée, les tarifs de l'immobilier s'envolent littéralement avec une augmentation de plus de +10,2% en un an dans Lyon intra-muros et de près de +5,9% dans l'aire urbaine. Si cette dernière reste certes toujours plus abordable à raison de 3 149 €/m² en moyenne contre 4 485 €/m² dans Lyon même, nous constatons un phénomène de diffusion des prix depuis cinq ans (hausse de +18,6% pour la métropole) porté par la progression de villes comme Vénissieux, Vaulx-en-Velin ou encore Tassin-la-Demi-Lune. Pour autant, malgré un pouvoir d'achat immobilier qui commence à se tendre dans le secteur (39 m² dans Lyon même et 52 m² dans l'aire urbaine), aucun retournement de marché ne semble à l'ordre du jour au regard du surplus de demande observé par notre indicateur de tension immobilière dans ce secteur (20% à Lyon, 14% dans la métropole).

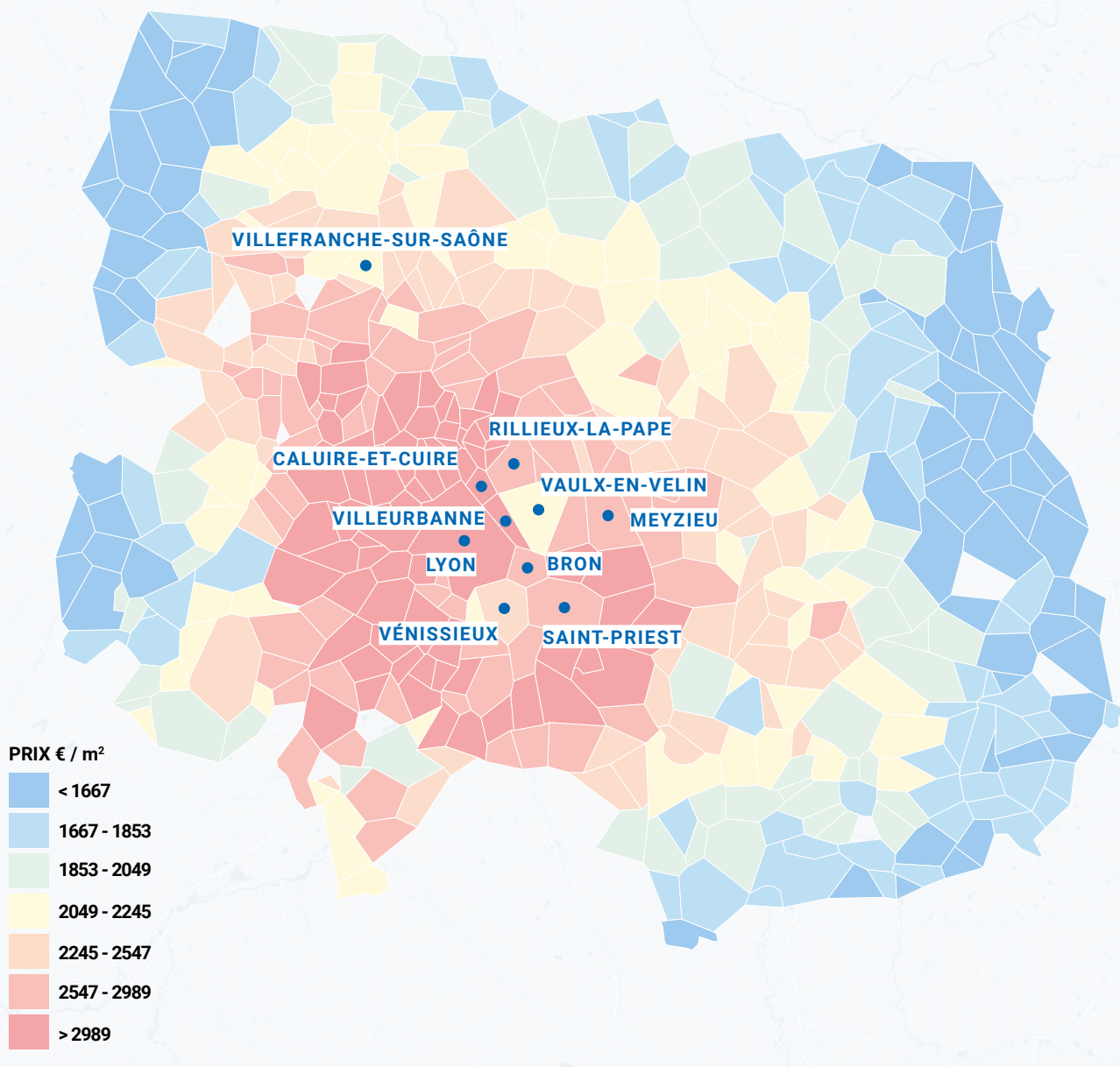
		LYON	AIRE URBAINE LYON
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m ²)	4 485 €	3 149 €
	Evolution des prix à 1 an	10,2%	5,9%
	Evolution des prix à 5 ans	32,8%	18,6%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	20%	14%
	Durée de Vente Médian (DVM)	38 jours	59 jours
	Seuil de rentabilité	78 mois	55 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	39m ²	52m ²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m ²	57%	77%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	7 647	29 466
	Taux de rotation	2,6%	2,7%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	21%	35%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	500
	Population (2016)	515 695	2 310 315
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,5%	0,9%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	5,0%	5,6%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	38 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	7,7%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-14,4%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Tassin-la-Demi-Lune
3,8%

Caluire-et-Cuire
3,8%

Oullins
3,3%



- | 4 485€/m² en moyenne à Lyon : la grande ville de France la plus chère après Paris.
- | Marché le plus liquide de France avec 38 jours en moyenne pour vendre un bien.
- | Les prix à Lyon ont progressé de +20% ces 24 derniers mois.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Les prix ont globalement fortement évolué à la hausse en 2019 mais avec des différences notables selon les emplacements et le type de biens. Le secteur de l'ouest Lyonnais se caractérise par son hétérogénéité en termes de typologie de biens et de quartiers. Il jouit d'une demande soutenue face à une offre moins importante. Les maisons situées dans les quartiers recherchés (Saint-Just ou Point du Jour) ont fait l'objet d'une très forte appétence et leur extrême rareté a provoqué une véritable envolée des prix. Les appartements anciens de caractère ou récents sont également très recherchés lorsqu'ils se situent dans des quartiers prisés comme le vieux Lyon, Saint-Just, Fourvière ou Le Point du Jour. En revanche, les biens situés dans des ensembles immobiliers années 60-70 sont nettement moins cotés et restent difficiles à vendre quel que soit leur emplacement. Ils ont cependant vu leurs prix augmenter également, mais dans une moindre mesure. "

Stéphane Plaza Immobilier Lyon 5ème - Michel Gio



UNE ATTRACTIVITÉ QUI S'EN RESSENT SUR LES PRIX

L'aire urbaine toulousaine enregistre l'une de plus fortes progressions de l'Hexagone en termes de population depuis 5 ans (+7,6%). De quoi faire d'elle la quatrième aire urbaine de France après Paris, Lyon et Marseille. Un afflux de population à mettre au crédit de la qualité du bassin économique de la capitale de l'Occitanie et ses 452 communes alentours. Bien que le taux de chômage s'y affiche à 8,2%, l'agglomération fait en effet preuve d'une belle attractivité confirmée par l'annonce récente du gouvernement d'y installer le futur Commandement Militaire de l'Espace. Géants mondiaux de l'industrie (notamment aéronautique et spatiale comme Airbus) y cohabitent avec de grands laboratoire de recherches ainsi qu'une multitude de PME et sous-traitants.

Ce dynamisme se retrouve dans le marché immobilier dont les prix ont connu une augmentation de +7,1% en un an dans la ville Rose et +4,7% dans l'ensemble de l'aire urbaine. Et si cette tendance haussière devrait s'accroître dans les mois à venir au regard du surplus de demande constaté par notre indicateur de tension immobilière (plus de treize acheteurs pour dix vendeurs dans Toulouse intra-muros et onze pour dix dans l'aire urbaine), le pouvoir d'achat immobilier reste néanmoins encore bon dans le secteur ; l'aire urbaine toulousaine faisant en effet partie des cinq grandes agglomérations françaises où les acquéreurs mettent moins de quatre ans pour rentabiliser leur achat par rapport à une location.

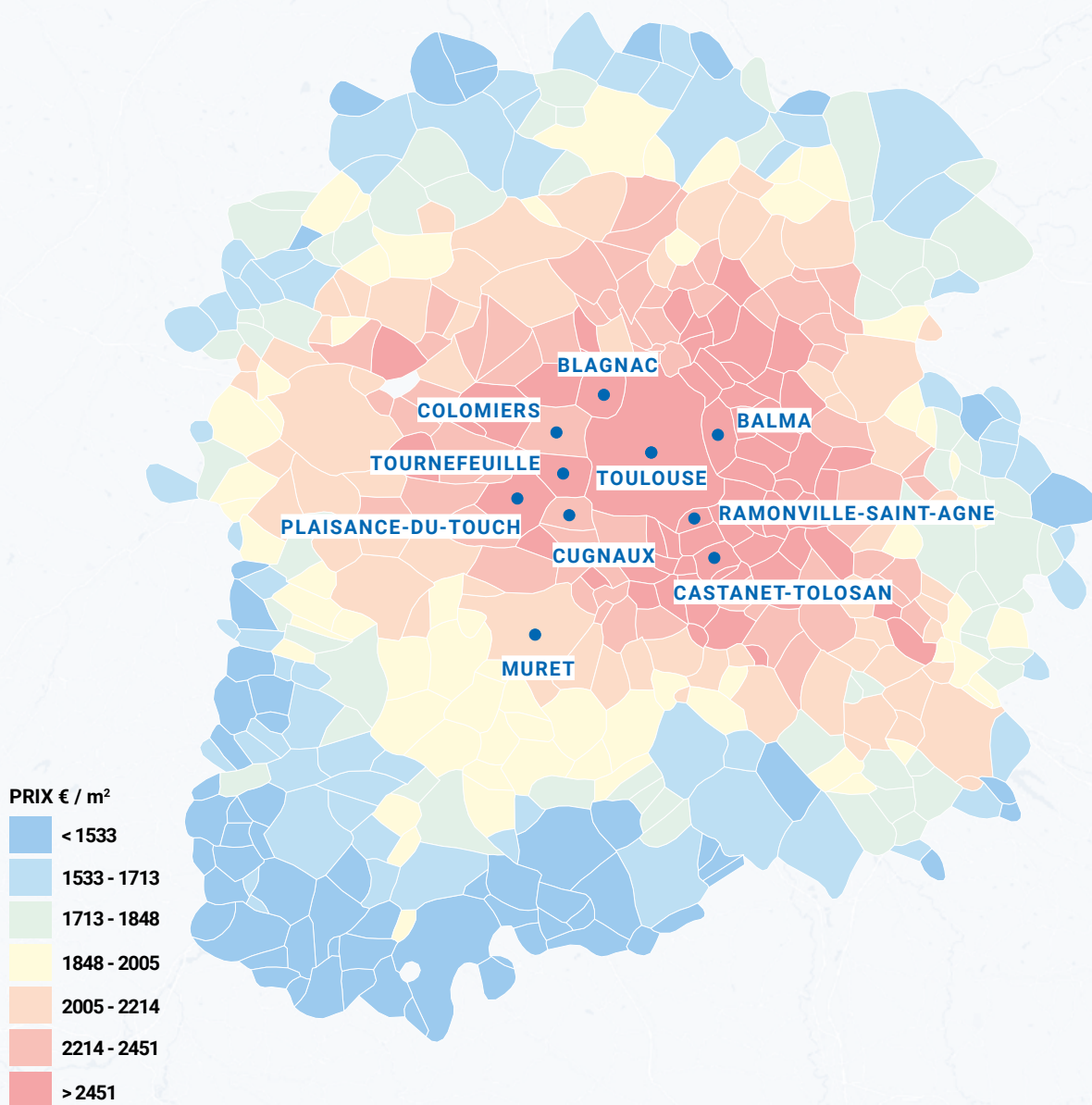
		TOULOUSE	AIRE URBAINE TOULOUSE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	3 086 €	2 615 €
	Evolution des prix à 1 an	7,1%	4,7%
	Evolution des prix à 5 ans	26,5%	14,8%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	27%	10%
	Durée de Vente Médian (DVM)	75 jours	92 jours
	Seuil de rentabilité	50 mois	45 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	51m²	62m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	71%	82%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	8 454	19 058
	Taux de rotation	2,9%	2,8%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	27%	34%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	452
	Population (2016)	475 438	1 345 343
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,7%	1,1%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	6,3%	7,6%
	Âge Moyen (2016)	36 ans	38 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	8,2%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-18,8%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Blagnac
3,1%

Tournefeuille
3,0%

Colomiers
2,8%



- | Toulouse est la zone d'emploi où le chômage a le plus reculé ces cinq dernières années (-1,9 points).
- | Avec un ITI à 27%, la ville rose connaît un fort excès de demande.
- | Moins de quatre ans pour rentabiliser un achat par rapport à la location dans la métropole toulousaine.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Le marché de l'agglomération toulousaine est très dynamique. Beaucoup de vendeurs veulent profiter de la hausse des prix et il y a également énormément d'acquéreurs. Autour de Toulouse, les villes les plus attractives sont Balma notamment pour les familles bourgeoises qui apprécient la proximité des écoles privées de la Côte Pavée ; les villes du nord de Toulouse comme Aucamville et Launaguet - où les prix restent cohérents - qui offrent la proximité des transports en commun et commerces avec une accessibilité rapide à Toulouse. Des villes proches d'Airbus comme Blagnac et Merville font l'objet d'une demande soutenue et le marché y est dynamique. Les profils des acquéreurs sont très variés (familles, primo-accédants) et beaucoup d'investisseurs s'intéressent à l'hyper-centre de Toulouse. "

Valeurs Immobilières 31 - Paul Séjourné, Nathalie Pascot



UN MARCHÉ AU RALENTI

Territoire certes attractif pour son climat et ses plages, l'aire urbaine niçoise est pour autant en perte de vitesse. La faute à une population vieillissante (44 ans en moyenne) et à une économie en berne. La cité des Anges et ses 129 communes alentours est en effet, avec Marseille, la seule métropole française à enregistrer une croissance démographique quasi-nulle avec seulement 0,1% de nouveaux arrivants en un an. Pire, la ville centre a vu sa population reculer de 0,4% entre 2011 et 2016. Quant à son taux de chômage, il s'affiche à un niveau supérieur à celui de la moyenne nationale (9,3%). Et, en la matière, aucune embellie ne semble à l'ordre du jour, malgré l'existence d'une économie du tourisme forte et une volonté de développer une activité tertiaire centrée entre autres sur les nouvelles technologies et la santé.

Dans cette situation, le marché se révèle atone. D'autant que si certains projets d'infrastructure comme la mise en service en juillet dernier de la ligne 2 du tram ont pu avoir des conséquences sur l'immobilier à proximité, leurs effets à terme seront insuffisants pour porter le marché de la métropole. La préfecture des Alpes-Maritimes est à l'arrêt (-0,4% en un an) tout comme son agglomération (-1,5% sur l'année). Une morosité qui devrait d'ailleurs se poursuivre dans la commune au regard de la faiblesse de la demande observée par notre indicateur de tension immobilière (ratio de quasiment un acheteur pour un vendeur). D'autant qu'au regard de ses prix élevés (4 224 €/m²), le pouvoir d'achat immobilier dans Nice et son aire urbaine est parmi les plus faibles de France (respectivement 35 m² et 37 m²).

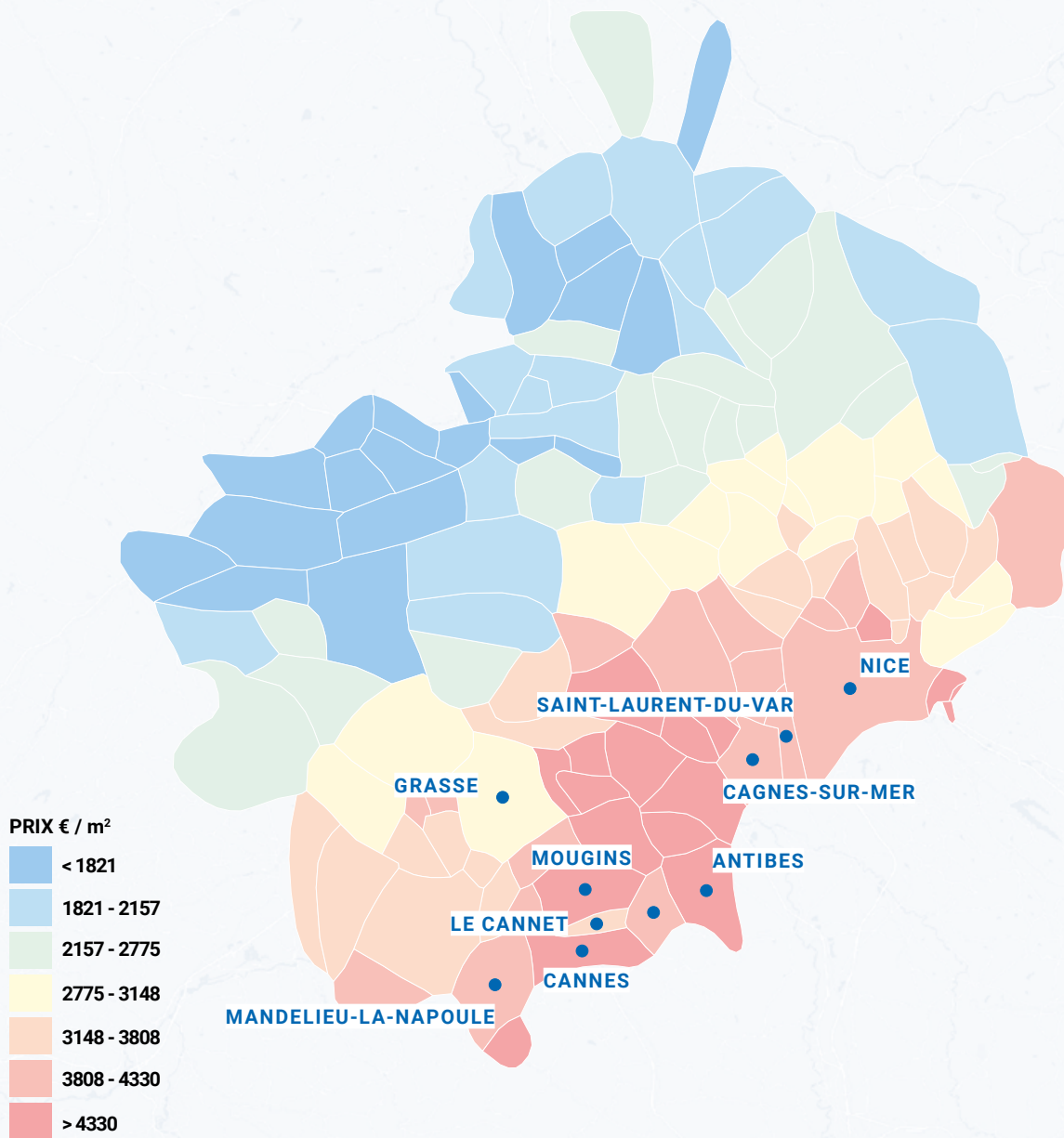
		NICE	AIRE URBAINE NICE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	4 158 €	4 224 €
	Evolution des prix à 1 an	-0,4%	-1,5%
	Evolution des prix à 5 ans	4,7%	-0,2%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	6%	0%
	Durée de Vente Médian (DVM)	98 jours	116 jours
	Seuil de rentabilité	51 mois	53 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	35m²	37m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	50%	53%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	7 678	21 435
	Taux de rotation	3,4%	3,2%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	37%	38%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	129
	Population (2016)	342 637	1 006 402
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,0%	0,1%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	-0,4%	0,2%
	Âge Moyen (2016)	43 ans	44ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	9,3%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-8,8%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Mandelieu-la-Napoule
3,6%

Le Cannet
3,5%

Cannes
3,4%



| Nice est la grande métropole la plus âgée (43 ans) et où le chômage recule le moins (-0,9 points en 5 ans).

| 35m² à Nice, 37m² dans l'aire urbaine : des pouvoirs d'achat parmi les plus faibles de France.

| Avec un ITI à 6% et près de 100 jours pour vendre un bien, le marché niçois n'est pas liquide.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Le marché immobilier niçois est assez stable. Néanmoins, la ville est de plus en plus attractive pour les jeunes avec le développement du tramway. En effet, celui-ci attire et va redynamiser le marché dans les prochains mois, notamment celui des petites surfaces : studios/2 pièces. "

Immo Consult Côté Sud - Nathalie Molla

UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE QUI BOOSTE LES PRIX

Avec une moyenne de 3 900 nouveaux habitants chaque année depuis 2011, Nantes constitue aujourd'hui l'une des capitales régionales les plus dynamiques de l'Hexagone. Tout comme son aire urbaine qui a vu sa population croître de près de 7,5% en cinq ans (+14 300 habitants par an). Si le cadre de vie offert par l'agglomération constitue certes un argument de poids aux yeux des nouveaux arrivants, c'est surtout le dynamisme de son bassin économique qui explique cette importante croissance démographique. Forte d'un taux de chômage de seulement 6,6% et d'une population jeune (38 ans en moyenne), l'aire urbaine nantaise a en effet su développer une activité diversifiée tant dans le secteur secondaire (construction navale, agro-alimentaire...) que tertiaire (biotechnologie, santé, banque, assurance...).

Conséquence de ce succès, le marché immobilier nantais connaît actuellement un excédent de demande. Selon notre indicateur de tension immobilière, on compte désormais 23% d'acheteurs de plus que de vendeurs. D'où des délais de transactions qui tendent à se réduire (49 jours à Nantes intra-muros) et surtout des prix qui s'affolent avec, en un an, un bond de +6,1% en moyenne dans les 108 communes de l'aire urbaine devenues un véritable de report pour les candidats à l'achat (2 677 €/m²) à l'image de Rezé ou Saint-Herblain. Car, bien que généralisé, ce phénomène de hausse est boosté par la capitale des Ducs de Bretagne elle-même qui a enregistré une augmentation de plus de +9% au cours des douze derniers mois (3 262 €/m²) portant de fait l'explosion des tarifs immobiliers à près de +30% en cinq ans.

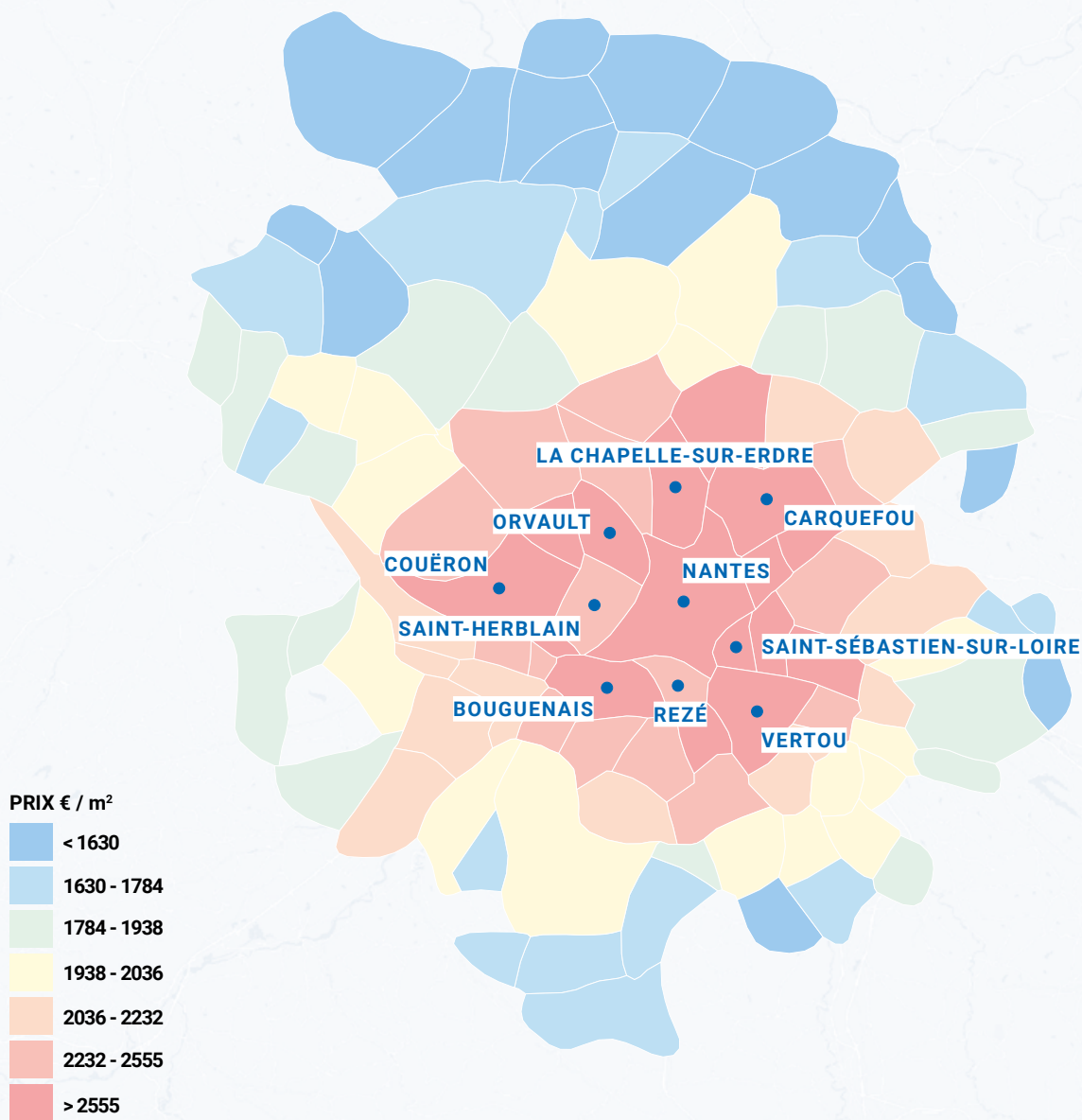
		NANTES	AIRE URBAINE NANTES
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	3 262 €	2 677 €
	Evolution des prix à 1 an	9,3%	6,1%
	Evolution des prix à 5 ans	30,8%	15,6%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	23%	11%
	Durée de Vente Médian (DVM)	57 jours	58 jours
	Seuil de rentabilité	59 mois	48 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	49m²	59m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	70%	84%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	5 900	14 816
	Taux de rotation	3,3%	3,2%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	31%	40%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	108
	Population (2016)	306 694	961 521
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	1,1%	1,3%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	6,5%	7,5%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	38 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	6,6%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-19%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Rezé
4,5%

Saint-Sébastien-sur-Loire
3,8%

Orvault
3,8%



- | 6,6%, un taux de chômage particulièrement bas qui soutient la demande.
- | L'augmentation des prix s'étend à l'ensemble de l'agglomération Nantaise : +6,1% sur l'année.
- | 49m² de pouvoir d'achat à Nantes malgré une hausse des prix de 30,8% sur 5 ans.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Le marché nantais fait face à une pénurie totale de biens sur le marché. Cette tendance dure depuis 3 ans mais cela s'intensifie. En effet, il y a beaucoup d'acquéreurs dû à l'attractivité de la ville qui accueille chaque année 15 000 nouveaux nantais qui viennent de partout en France et notamment de la région parisienne. "

Schuman Le Pollès Immobilier - M. Gildas Le Polles



UN MARCHÉ PRUDENT MARQUÉ PAR LA STABILITÉ

Soleil et mer pour les retraités, cadre de vie dynamique pour les salariés et vaste pôle universitaire... L'aire urbaine montpelliéraine ne manque pas d'attraits. D'où une forte croissance démographique, 8,3% d'augmentation de la population déjà enregistrée entre 2011 et 2016. Problème, si la préfecture de l'Hérault et les 116 communes qui l'entourent séduisent un public toujours plus nombreux, le bassin d'emploi n'a malheureusement pas évolué aussi vite que le nombre d'habitants. D'où un taux de chômage de 11,6% parmi les plus élevés des principales villes françaises. Et ce, malgré la présence d'un beau pôle de recherche et d'innovation plutôt orienté vers les technologies de l'information et de la communication, les biotechnologies et la pharmacie (Dell, Sanofi...).

De quoi expliquer la prudence du marché où l'évolution des prix, certes positive durant l'année écoulée, reste néanmoins limitée (+1,9% pour la ville centre et +3,5% pour l'aire urbaine). Avec, particularité supplémentaire, des tarifs au mètre carré légèrement supérieurs dans l'aire urbaine (2 948 € en moyenne) que dans Montpellier intra-muros (2 888 €). Pour autant, alors que le pouvoir d'achat immobilier dans le secteur apparaît comme l'un des plus élevés de l'Hexagone (53m² toutes commune confondues), la reprise des prix pourrait s'accélérer dans les mois à venir au regard d'une demande actuellement nettement plus élevée que l'offre (plus de douze acheteurs pour dix vendeurs dans l'aire urbaine).

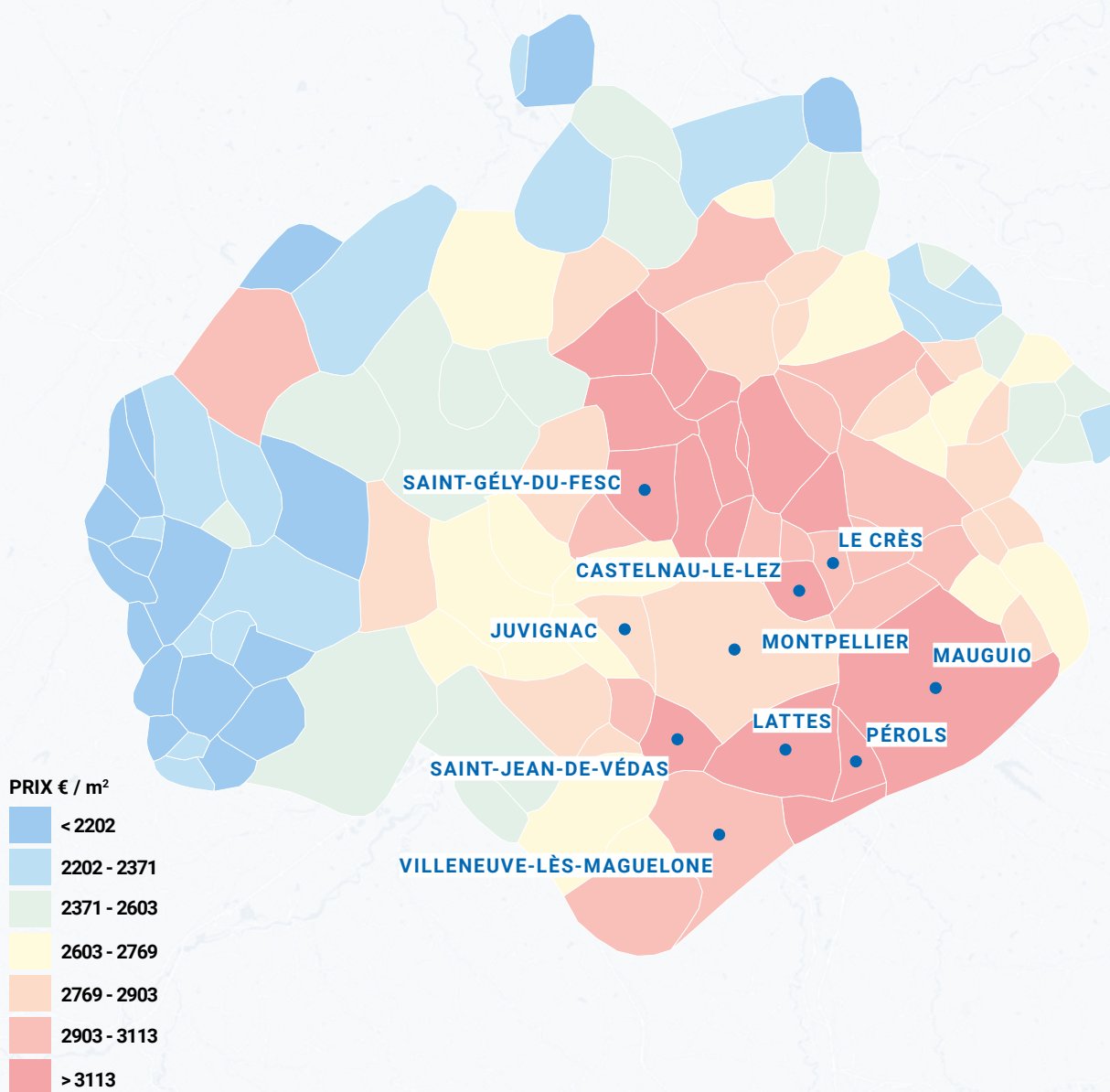
		MONTPELLIER	AIRE URBAINE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 888 €	2 948 €
	Evolution des prix à 1 an	1,9%	3,5%
	Evolution des prix à 5 ans	11,1%	12,2%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	22%	8%
	Durée de Vente Médian (DVM)	87 jours	95 jours
	Seuil de rentabilité	40 mois	42 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	49m²	53m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	67%	74%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	5 167	9 547
	Taux de rotation	3,1%	2,9%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	44%	42%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	116
	Population (2016)	281 613	607 896
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	1,4%	1,4%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	6,5%	8,3%
	Âge Moyen (2016)	36 ans	39 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	11,6%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-14%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Lattes
3,5%

Mauguio
3,4%

Saint-Jean-de-Védas
3,1%



- | 11,6% de chômage dans la zone d'emploi de Montpellier, c'est le plus fort parmi les grandes métropoles.
- | Plus forte progression au niveau national, la population de l'agglomération montpelliéraine a crû de 8,3% entre 2011 et 2016.
- | Moins de quatre ans pour rentabiliser un achat par rapport à la location à Montpellier.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" À l'heure actuelle, le marché est principalement soutenu par une forte demande sur la région en provenance d'autres régions françaises, plus ou moins proches (Ile-de-France, Bretagne, Narbonne...). Les profils des acquéreurs sont multiples, des retraités qui recherchent majoritairement des maisons de plain-pied, des jeunes couples, des personnes se rapprochant de leur famille mais aussi des personnes en mutation professionnelle. "

Guy Hoquet - Pascal Schena

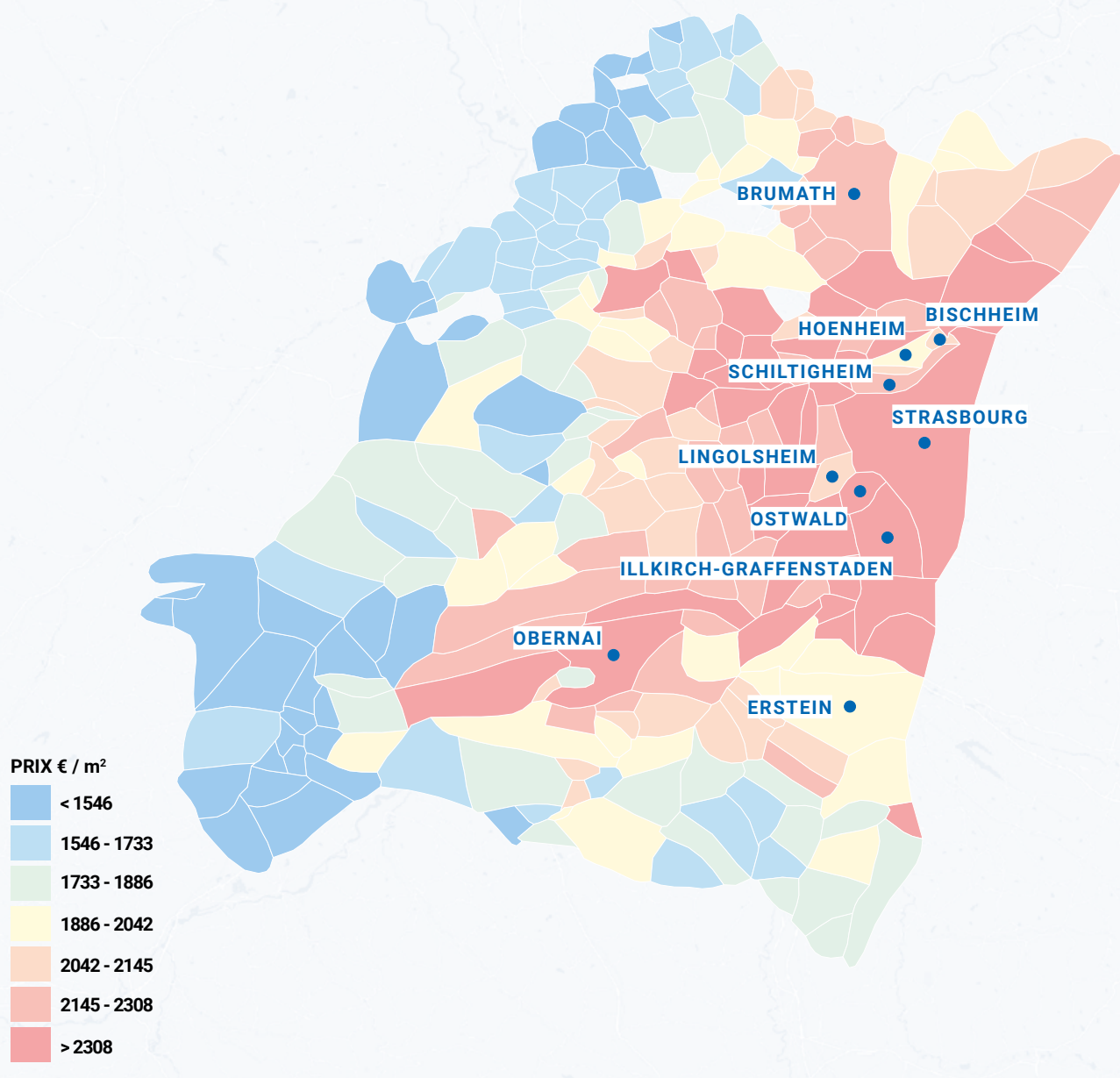
UN DES PLUS FORTS POUVOIRS D'ACHAT IMMOBILIER DE L'HEXAGONE

Sans nul doute la plus européenne des dix plus grandes métropoles françaises, l'aire urbaine strasbourgeoise joue de son statut au coeur de l'Europe pour développer une dynamique entrepreneuriale puissante favorisée par l'existence d'un important hub ferroviaire à l'échelle du continent. Si la présence des institutions européennes ne constitue pas en effet à proprement parler un moteur économique, la proximité du tissu industriel Outre-Rhin ainsi que le développement de nombreuses entreprises à la pointe de l'innovation (notamment médicale) et l'installation de plusieurs grands groupes internationaux (Heineken, Lilly France...) drainent chaque année de nouveaux arrivants. Pour autant, cette croissance démographique reste mesurée dans la capitale alsacienne et les 257 communes de son aire urbaine

(+2,9%) où le taux de chômage s'affiche à un niveau proche de la moyenne nationale (8,7%).

Bilan : le marché immobilier s'affiche aujourd'hui comme particulièrement raisonnable avec une évolution des prix dans Strasbourg de seulement +3,6% sur 5 ans. A raison de 2 886 € en moyenne le m² dans la ville centre et 2 423 €/m² dans l'aire urbaine, la métropole strasbourgeoise présente donc, avec Lille, l'un des meilleurs pouvoirs d'achat immobilier de l'Hexagone (52 m² dans Strasbourg même et 67 m² dans l'aire urbaine). Encore abordables, les prix pourraient néanmoins connaître un rebond marqué à court terme au regard de l'excédent de demande observé par notre indicateur de tension immobilière (un quart d'acheteurs de plus que de vendeurs dans l'aire urbaine).

		STRASBOURG	AIRE URBAINE STRASBOURG
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m ²)	2 886 €	2 423 €
	Evolution des prix à 1 an	4,3%	N.C.
	Evolution des prix à 5 ans	3,6%	N.C.
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	26%	20%
	Durée de Vente Médian (DVM)	60 jours	78 jours
	Seuil de rentabilité	47 mois	41 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	52m ²	67m ²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m ²	76%	86%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	N.C.	N.C.
	Taux de rotation	N.C.	N.C.
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	N.C.	N.C.
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	257
	Population (2016)	279 284	785 839
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,7%	0,7%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	2,6%	2,9%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	40 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	8,7%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-13%	



| L'aire urbaine de Strasbourg présente l'un des meilleurs pouvoir d'achat immobilier (67 m²).

| Avec un ITI à 26% et délai de vente médian de 60 jours, le marché Strasbourgeois est dynamique.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" À Strasbourg, le marché se porte bien. Il y a beaucoup d'activité, beaucoup de demandes et une offre qui se maintient. En revanche, ce sont les quartiers qui sont déjà cotés qui marchent le mieux à l'inverse des quartiers plus populaires où le marché stagne. Par exemple, nous avons beaucoup de visites dans l'hyper centre dans le quartier du Robertsau ce qui est un bon indicateur d'attractivité pour nous. L'agglomération strasbourgeoise marche très bien également, et ce pour toutes les villes même à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg. Les acquéreurs y recherchent particulièrement des maisons individuelles. Nos acquéreurs ont des profils très variés, mais nous avons rencontré de nombreux primo-accédants voulant profiter du niveau très bas des taux d'intérêts. "

Ethiq'Immo - Pierre-Louis Guerin



UN RALENTISSEMENT APRÈS L'EUPHORIE

Cadre de travail attractif, capacité numérique, proximité avec Paris... L'aire urbaine bordelaise poursuit sa politique volontariste en faveur des entreprises. Et ça marche ! Malgré un taux de chômage quasiment identique à la moyenne nationale (8,2%), Bordeaux et ses 252 communes avoisinantes a en effet vu son bassin d'emplois se développer, favorisés en cela par la présence de nombreux secteurs de pointe (aéronautique, laser, santé...). De quoi continuer à attirer de nouveaux habitants (+1,4% en 2016).

Après l'euphorie des cinq années passées marquée par une hausse des prix de +34,9% pour la ville centre et +29,5% pour l'aire urbaine, le marché de l'immobilier commence toutefois à s'essouffler depuis un an. En cause ? Le niveau trop élevé atteint par les prix notamment en centre-ville (6 000 €/m²) finit non seulement par poser un

problème de pouvoir d'achat au niveau local mais tend aussi à freiner les investisseurs. Bilan : alors que l'aire urbaine connaît encore une légère évolution de ses tarifs (+1,9% en un an) plus particulièrement dans les communes de la proche périphérie (+2,8% depuis Janvier à Mérignac par exemple), la préfecture de la Gironde est la seule grande métropole française avec Nice à essuyer un recul de ses prix (-0,4%). Une tendance baissière qui pourrait perdurer dans les mois à venir en raison de la faiblesse de la demande et celle donc du pouvoir d'achat immobilier désormais parmi les plus bas de l'Hexagone (36 m² dans Bordeaux même et 47 m² dans l'aire urbaine). Au point, qu'après Lyon, c'est dans l'agglomération bordelaise qu'il faut le plus de temps aux acquéreurs pour rentabiliser leur achat (71 mois en moyenne à Bordeaux et 56 mois dans l'aire urbaine).

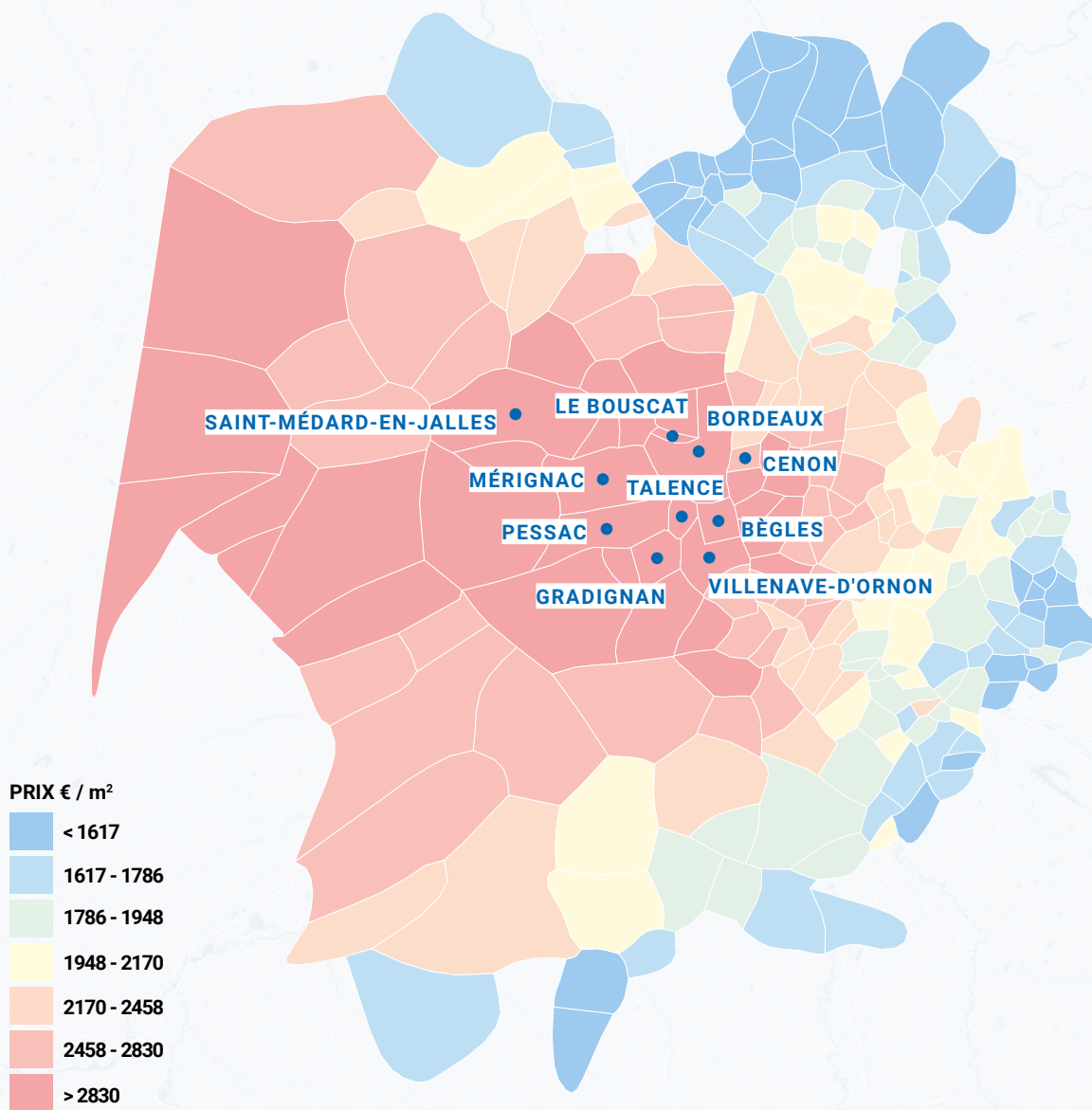
		BORDEAUX	AIRE URBAINE BORDEAUX
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	4 475 €	3 368 €
	Evolution des prix à 1 an	-0,4%	1,9%
	Evolution des prix à 5 ans	34,9%	29,5%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	11%	-4%
	Durée de Vente Médian (DVM)	70 jours	70 jours
	Seuil de rentabilité	71 mois	56 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	36m²	47m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	52%	71%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	5 303	19 617
	Taux de rotation	3,4%	3,1%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	25%	42%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	252
	Population (2016)	252 040	1 232 550
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,9%	1,4%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	5,3%	8,1%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	39 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	8,2%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-15%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Le Bouscat
3,6%

Bègles
3,5%

Mérignac
3,5%



- | Bordeaux est une des rares métropoles où les prix ont baissé cette année : -0,4%.
- | +29,5% d'augmentation de prix : plus forte hausse sur 5 ans pour une agglomération.
- | 36m² : le pouvoir d'achat des bordelais est parmi les plus bas de l'Hexagone.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Un réajustement s'opère. Le fort engouement des dernières années n'est plus d'actualité ! Le marché est compliqué. Il y a moins d'acquéreurs, les délais se rallongent, les pourcentages de négociations augmentent. Les ventes au prix se font plus rares malgré une légère hausse des stocks. "

BG Immo 33 Le Taillan-Médoc - David Carvalho

DES ACHATS RENTABILISÉS EN TEMPS RECORD

Pénalisée par une démographie en berne (+0,3% seulement en un an) et un marché de l'emploi moins bon que la moyenne française (9,3% de taux de chômage), l'aire urbaine lilloise poursuit néanmoins sa mue. Basculant d'un fort passé industriel à une économie tertiarisée avec notamment la présence du 3e quartier d'affaires français, la capitale des Hauts-de-France et les 125 communes alentours ne manquent pas de projets. Couverture complète du territoire de la métropole en très haut débit à l'horizon 2020, aménagement du futur quartier Saint-Sauveur (35 000 m² de bureaux, 20 000 m² de locaux d'activité...), création d'une piscine olympique... le secteur joue la carte de la modernité poussée en cela par une population relativement jeune (37 ans en moyenne).

Dans l'attente de ces transformations, le marché immobilier garde néanmoins une certaine mesure depuis cinq ans (+13,2% dans Lille intra-muros et +11% dans l'ensemble de l'aire urbaine). Et l'année écoulée ne déroge pas à la règle : les prix ont légèrement augmenté au cours de cette période dans la cité nordiste (+2,9%), et son aire urbaine (+2,8%). Un calme qui pourrait toutefois prendre fin rapidement eu égard à l'accroissement de la demande noté par notre indicateur de tension immobilière. D'autant qu'à raison de 2 692€/m² moyen dans la ville centre et 2 308 €/m² dans l'aire urbaine, l'agglomération lilloise apparaît comme la métropole nationale où les acquéreurs mettent le moins de temps pour rentabiliser leur achat (35 mois en moyenne).

		LILLE	AIRE URBAINE LILLE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m ²)	2 692 €	2 308 €
	Evolution des prix à 1 an	2,9%	2,8%
	Evolution des prix à 5 ans	13,2%	11,0%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	37%	19%
	Durée de Vente Médian (DVM)	57 jours	59 jours
	Seuil de rentabilité	35 mois	35 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	53m ²	65m ²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m ²	72%	83%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	3 932	16 117
	Taux de rotation	2,9%	2,9%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	29%	31%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	125
	Population (2016)	232 440	1 187 824
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	-0,1%	0,3%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	2,2%	2,4%
	Âge Moyen (2016)	34 ans	37 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	9,3%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-15%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

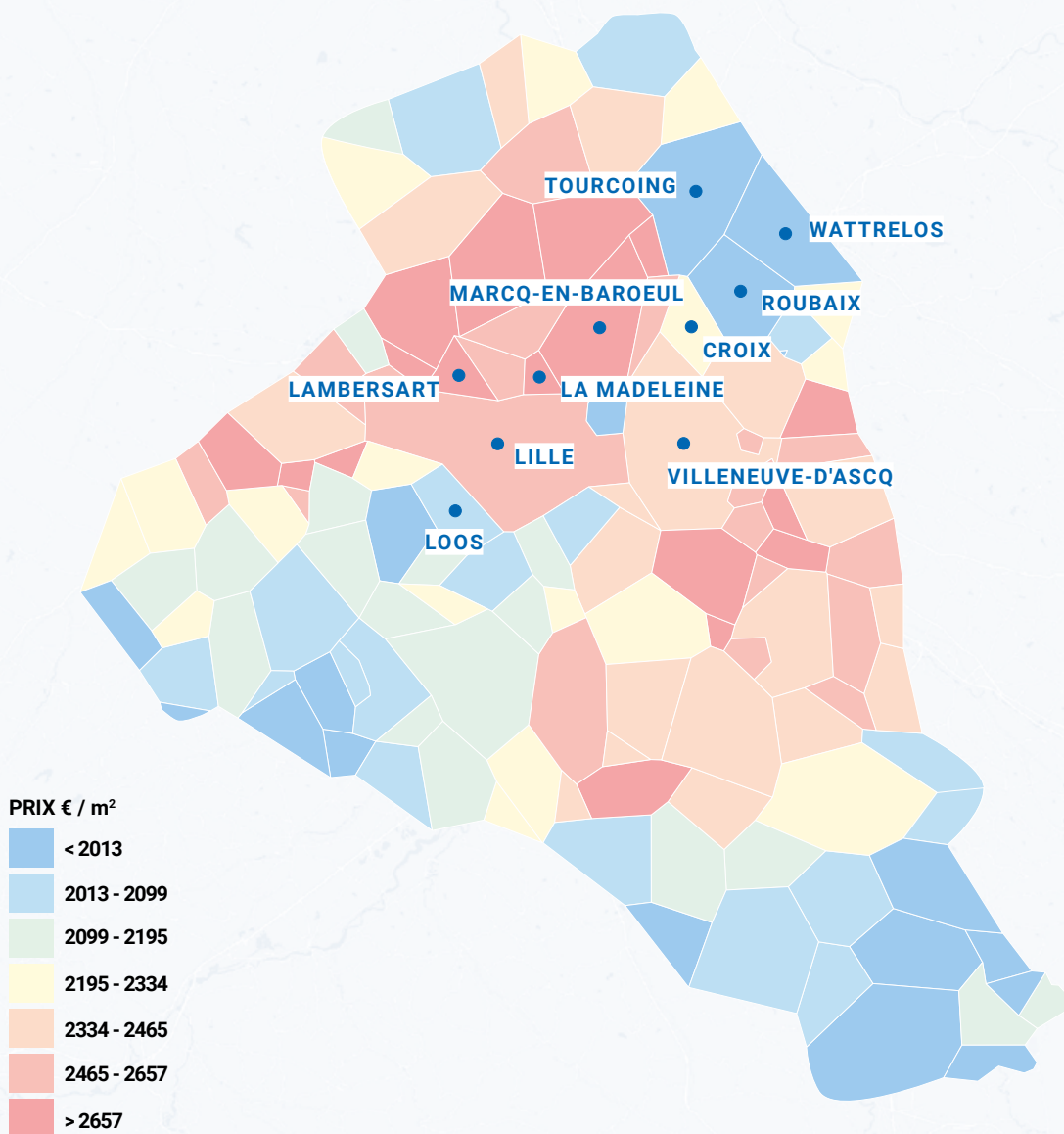
La Madeleine
4,1%



Marcq-en-Baroeul
3,9%



Croix
3,4%



- | Avec un ITI à 37%, Lille est la grande ville où la tension entre acheteurs et vendeurs est la plus forte.
- | L'agglomération lilloise apparaît comme la métropole où un achat est le plus vite rentabilisé : 35 mois en moyenne.
- | Âgés en moyenne de 35 ans, les Lillois sont plus jeunes de 6 ans que la moyenne des Français.

L'ŒIL DE L'EXPERT

" Le marché est très tendu à Lille, il y a une grande demande pour peu d'offres. Dès qu'un bien est mis sur le marché, il est vendu dans la semaine. Les prix ont donc tendance à augmenter. Les quartiers du Nord de Lille sont ceux qui ont le plus la cote, comme par exemple Vauban, le centre-ville et le Vieux-Lille. Dans l'agglomération, les villes qui marchent le mieux sont celles autour de Croix comme Wasquehal ou Marcq-en-Baroeul. Les communes de Ronchin et Faches Thumesnil ont de plus en plus la cote, ceci est peut-être lié au rachat de l'aéroport de Lesquin et au projet d'une navette reliant celui-ci au centre de Lille qui permettrait de mieux desservir ces communes. "

LOGEHOME Lille - Sébastien Fauqueux

DES PROJETS QUI TIRENT LES PRIX VERS LE HAUT

Son taux de chômage de seulement 6,4%, soit près de 2% de moins que la moyenne nationale, fait de l'aire urbaine rennaise l'une des plus dynamiques de l'Hexagone à l'heure actuelle. En constant développement grâce notamment à l'arrivée en 2017 de la LGV, la naissance du quartier d'affaires EuroRennes ou encore l'entrée en service d'une nouvelle ligne de métro à l'horizon 2020, la capitale historique de la Bretagne et les 184 communes de son aire urbaine ne cessent de gagner de nouveaux habitants (+7% en 5 ans). Un pouvoir de séduction qui devrait perdurer dans les années à venir au regard des nombreux projets d'infrastructures annoncés (augmentation de la capacité d'accueil de l'aéroport de Rennes,

création d'un futur grand Centre Hospitalier Universitaire...) ainsi que la présence de sociétés mondiales de pointe autour du numérique (Google, Orange, Technicolor, Thalès...).

Soutenu par cette croissance démographique positive, les prix immobiliers enregistrent l'une des plus fortes progressions des douze derniers mois au niveau national s'affichant désormais autour des 3 013 €/m² en moyenne à Rennes (+7%) et les 2 325 €/m² dans l'aire urbaine (+6,5%). Une tendance qui pourrait néanmoins se calmer dans l'aire urbaine du fait d'une demande modérée : on y dénombre seulement 6% d'acquéreurs de plus que de vendeurs.

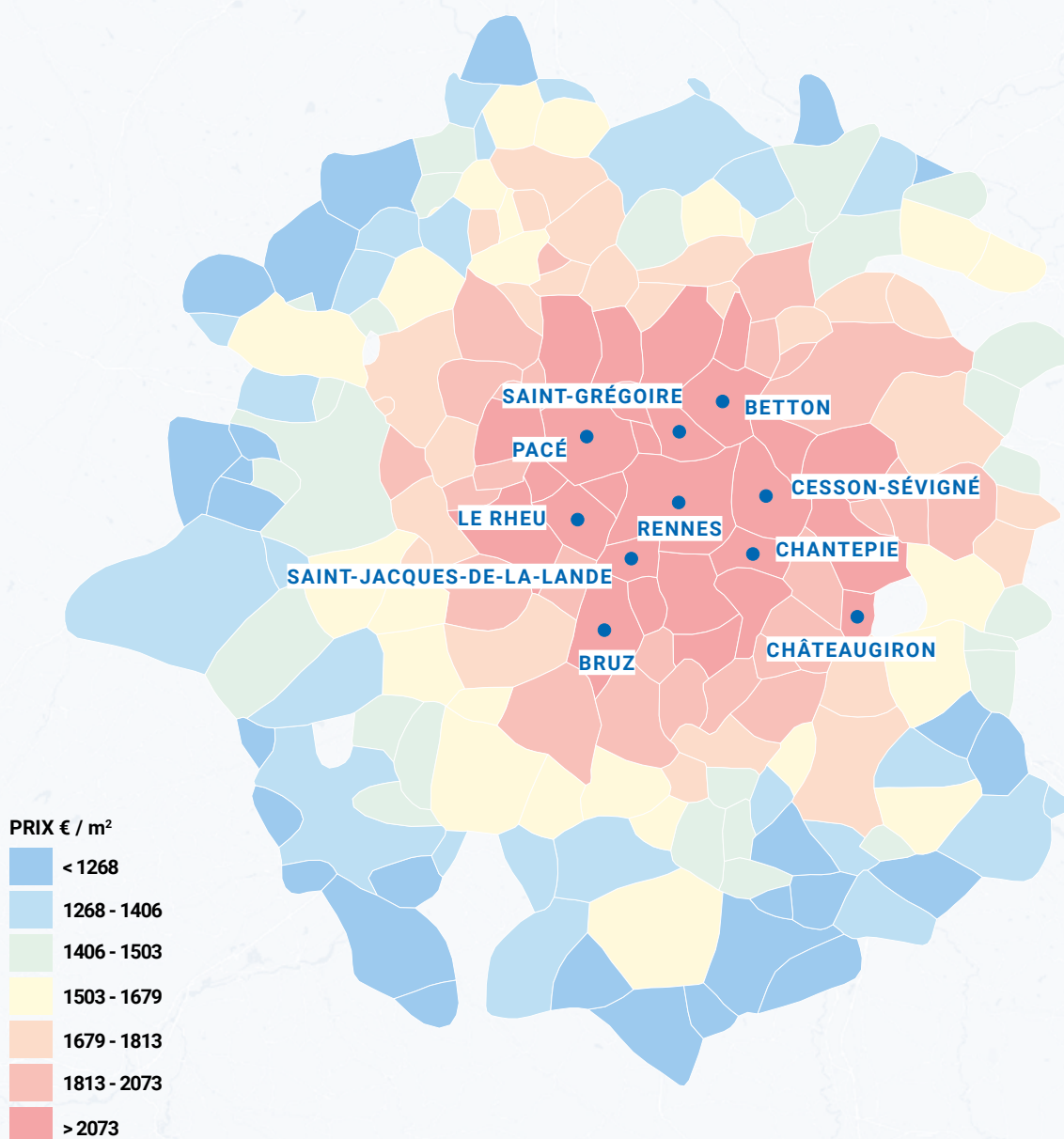
		RENNES	AIRE URBAINE RENNES
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	3 013 €	2 325 €
	Evolution des prix à 1 an	7,0%	6,5%
	Evolution des prix à 5 ans	24,1%	17,0%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	18%	6%
	Durée de Vente Médian (DVM)	62 jours	81 jours
	Seuil de rentabilité	52 mois	45 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	52m²	68m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	74%	89%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	3 907	10 406
	Taux de rotation	3,1%	3,0%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	43%	46%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	184
	Population (2016)	216 268	729 039
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,4%	1,3%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	4,0%	7,0%
	Âge Moyen (2016)	36 ans	37 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	6,4%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-18%	

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES DE L'AGGLOMÉRATION (en fonction du taux de rotation)

Saint-Jacques-de-la-Lande
3,8%

Chantepie
3,4%

Châteaugiron
3,3%



- | Rennes peut compter sur le taux de chômage le plus faible parmi les grandes métropoles françaises : 6,4%.
- | Avec +6,5%, l'aire urbaine de Rennes est celle ayant connu la plus forte augmentation de ses prix sur l'année.
- | Des projets d'infrastructures ambitieux vont dynamiser le marché dans les prochaines années.



L'ŒIL DE L'EXPERT

" Rennes et sa première couronne connaissent un dynamisme avéré. Elles sont de plus en plus attractives. Beaucoup de parisiens (notamment pour investir) et de bretons arrivent dans la ville. Dans les mois à venir, le marché rennais va encore évoluer. De plus en plus de jeunes investisseurs et de jeunes actifs s'éloignent de la périphérie pour des secteurs bien desservis afin d'avoir un réel confort de vie. "

Cogir Le Rheu - Madame Perron Pakiza



3

Les clés de
lecture pour 33
agglomérations
françaises

		REIMS	AIRE URBAINE REIMS	LE HAVRE	AIRE URBAINE LE HAVRE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 009 €	1 934 €	1 724 €	1 803 €
	Evolution des prix à 1 an	0,0%	1,6%	2,4%	1,1%
	Evolution des prix à 5 ans	2,0%	1,1%	-6,3%	2,8%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	12%	6%	12%	6%
	Durée de Vente Médian (DVM)	75 jours	69 jours	79 jours	84 jours
	Seuil de rentabilité	36 mois	34 mois	32 mois	34 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	70m²	81m²	80m²	82m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	83%	90%	87%	Plus de 90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	2 299	3 512	2 338	3 711
	Taux de rotation	2,2%	2,1%	2,5%	2,6%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	34%	35%	34%	38%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	230	-	81
	Population (2016)	183 113	322 473	170 352	289 134
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	-0,5%	0,1%	-1,2%	-0,5%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	1,3%	2,2%	-2,2%	-0,8%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	39 ans	40 ans	40 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	9,0%		10,9%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-15,9%		-12,1%	

		ANGERS	AIRE URBAINE ANGERS	NÎMES	AIRE URBAINE NÎMES
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 033 €	1 831 €	1 920 €	1 992 €
	Evolution des prix à 1 an	4,9%	8,3%	2,7%	2,8%
	Evolution des prix à 5 ans	8,2%	8,5%	2,0%	10,3%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	17%	7%	8%	2%
	Durée de Vente Médian (DVM)	56 jours	71 jours	114 jours	103 jours
	Seuil de rentabilité	39 mois	36 mois	35 mois	36 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	72m²	83m²	69m²	71m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	85%	Plus de 90%	79%	90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	2 485	5 411	2 253	3 549
	Taux de rotation	2,8%	2,6%	2,8%	2,6%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	41%	53%	48%	45%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	81	-	50
	Population (2016)	151 229	419 633	151 001	268 087
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	-0,2%	2,0%	0,2%	0,6%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	1,6%	3,8%	4,2%	4,6%
	Âge Moyen (2016)	38 ans	39 ans	41 ans	41 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	8,6%		11,7%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-13,1%		-15,2%	

SAINT-ÉTIENNE	AIRE URBAINE SAINT-ÉTIENNE	TOULON	AIRE URBAINE TOULON	GRENOBLE	AIRE URBAINE GRENOBLE	DIJON	AIRE URBAINE DIJON
1 070 €	1 423 €	2 568 €	3 325 €	2 264 €	2 343 €	2 026 €	1 875 €
0,7%	0,0%	1,7%	1,5%	1,6%	1,1%	-2,9%	5,4%
-14,1%	-7,8%	-1,5%	1,7%	-3,1%	3,4%	0,5%	3,0%
7%	5%	11%	2%	14%	11%	10%	4%
80 jours	81 jours	92 jours	88 jours	77 jours	83 jours	76 jours	94 jours
28 mois	40 mois	40 mois	50 mois	37 mois	40 mois	34 mois	31 mois
126m²	101m²	55m²	46m²	68m²	70m²	79m²	87m²
Plus de 90%	Plus de 90%	75%	71%	83%	85%	89%	Plus de 90%
2 288	5 572	2 774	10 894	2 686	8 803	3 175	5 862
2,3%	2,1%	3,0%	2,9%	2,8%	2,5%	3,4%	2,9%
28%	32%	35%	45%	28%	29%	34%	34%
-	117	-	40	-	194	-	295
171 924	519 834	169 634	626 504	158 180	687 985	155 090	385 400
0,5%	0,4%	1,3%	0,6%	-1,5%	-0,3%	0,0%	0,1%
1,1%	2,2%	3,5%	3,2%	0,5%	2,0%	2,3%	2,5%
40 ans	41 ans	43 ans	45 ans	37 ans	40 ans	39 ans	40 ans
8,5%		9,3%		7,0%		7,1%	
-13,3%		-13,1%		-10,3%		-14,5%	

LE MANS	AIRE URBAINE LE MANS	CLERMONT-FERRAND	AIRE URBAINE CLERMONT-FERRAND	BREST	AIRE URBAINE BREST	LIMOGES	AIRE URBAINE LIMOGES
1 478 €	1 442 €	1 797 €	1 752 €	1 481 €	1 603 €	1 336 €	1 326 €
3,0%	1,8%	0,5%	1,3%	3,4%	-3,1%	4,1%	2,4%
-7,7%	-5,2%	0,6%	7,1%	-1,6%	1,9%	1,9%	0,2%
13%	3%	10%	5%	10%	6%	10%	5%
69 jours	75 jours	80 jours	72 jours	61 jours	56 jours	62 jours	73 jours
31 mois	31 mois	30 mois	33 mois	31 mois	34 mois	28 mois	28 mois
100m²	105m²	81m²	91m²	96m²	96m²	108m²	115m²
Plus de 90%	Plus de 90%	87%	Plus de 90%	Plus de 90%	Plus de 90%	Plus de 90%	Plus de 90%
2 221	4 412	2 192	6 064	2 701	4 878	1 930	3 545
2,7%	2,6%	2,5%	2,3%	3,3%	2,9%	2,3%	2,3%
36%	38%	29%	24%	40%	40%	48%	39%
-	123	-	184	-	51	-	96
142 991	347 397	142 686	482 422	139 342	319 947	132 660	283 557
-0,2%	0,0%	0,9%	0,7%	0,1%	0,4%	-0,7%	-0,1%
-0,2%	1,2%	1,2%	3,3%	-0,9%	1,8%	-3,7%	0,2%
41 ans	41 ans	38 ans	41 ans	38 ans	40 ans	41 ans	42 ans
8,6%		7,2%		7,4%		7,9%	
-13,1%		-13,3%		-15,9%		-16,8%	

		TOURS	AIRE URBAINE TOURS	AMIENS	AIRE URBAINE AMIENS
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 435 €	2 062 €	2 022 €	1 803 €
	Evolution des prix à 1 an	1,6%	3,9%	2,2%	1,2%
	Evolution des prix à 5 ans	6,2%	3,3%	1,1%	-1,5%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	13%	5%	12%	6%
	Durée de Vente Médian (DVM)	62 jours	64 jours	87 jours	92 jours
	Seuil de rentabilité	44 mois	38 mois	30 mois	26 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	60m²	75m²	68m²	82m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	80%	89%	81%	Plus de 90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	2 295	6 851	1 594	3 263
	Taux de rotation	2,7%	2,7%	2,2%	2,2%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	41%	41%	32%	31%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	140	-	256
	Population (2016)	136 565	494 453	133 755	297 468
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,2%	0,4%	0,7%	0,5%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	1,4%	2,8%	0,3%	1,4%
	Âge Moyen (2016)	39 ans	41 ans	37 ans	39 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	8,0%		10,7%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-10,1%		-11,6%	

		ROUEN	AIRE URBAINE ROUEN	MULHOUSE	AIRE URBAINE MULHOUSE
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 152 €	1 810 €	1 217 €	1 597 €
	Evolution des prix à 1 an	0,4%	0,9%	-5,5%	N.C.
	Evolution des prix à 5 ans	-7,0%	1,1%	-13,9%	N.C.
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	13%	5%	14%	6%
	Durée de Vente Médian (DVM)	78 jours	87 jours	92 jours	80 jours
	Seuil de rentabilité	35 mois	32 mois	26 mois	32 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	70m²	85m²	102m²	98m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	82%	Plus de 90%	86%	Plus de 90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	2 086	7 917	N.C.	N.C.
	Taux de rotation	2,9%	2,4%	N.C.	N.C.
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	38%	35%	N.C.	N.C.
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	276	-	60
	Population (2016)	110 117	665 249	108 999	285 121
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,0%	0,3%	-1,2%	-0,1%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	-1,3%	1,6%	-1,2%	1,0%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	40 ans	37 ans	40 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	9,1%		9,3%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-15,0%		-17,7%	

METZ	AIRE URBAINE METZ	PERPIGNAN	AIRE URBAINE PERPIGNAN	BESANÇON	AIRE URBAINE BESANÇON	ORLÉANS	AIRE URBAINE ORLÉANS
1 780 €	1 719 €	1 447 €	1 847 €	1 843 €	1 739 €	2 017 €	1 807 €
0,3%	N.C.	-1,4%	-0,6%	1,7%	0,5%	-2,1%	-0,9%
-6,3%	N.C.	-9,3%	-1,9%	-2,7%	-0,1%	-3,7%	-1,2%
13%	7%	3%	-3%	11%	7%	12%	5%
75 jours	71 jours	108 jours	106 jours	64 jours	73 jours	79 jours	89 jours
32 mois	33 mois	26 mois	32 mois	35 mois	32 mois	35 mois	32 mois
83m²	89m²	85m²	73m²	79m²	90m²	77m²	92m²
86%	Plus de 90%	82%	Plus de 90%	86%	Plus de 90%	85%	Plus de 90%
N.C.	N.C.	1 891	5 379	1 753	2 862	1 825	5 741
N.C.	N.C.	2,6%	2,7%	2,5%	2,2%	2,8%	2,7%
N.C.	N.C.	42%	39%	33%	27%	31%	37%
-	215	-	66	-	254	-	134
117 890	391 187	121 875	323 336	116 466	251 293	114 782	435 235
0,3%	0,4%	0,0%	0,8%	-0,2%	0,4%	0,1%	0,4%
-1,7%	0,4%	3,1%	5,8%	0,5%	2,5%	0,5%	3,2%
38 ans	40 ans	41 ans	43 ans	39 ans	39 ans	37 ans	39 ans
8,1%		14,3%		7,1%		7,6%	
-21,4%		-4,7%		-12,3%		-11,6%	

CAEN	AIRE URBAINE CAEN	NANCY	AIRE URBAINE NANCY	DUNKERQUE	AIRE URBAINE DUNKERQUE	AVIGNON	AIRE URBAINE AVIGNON
2 086 €	1 964 €	1 851 €	1 666 €	1 661 €	1 654 €	1 926 €	2 246 €
0,0%	2,4%	-2,5%	5,5%	1,1%	1,0%	-0,6%	0,9%
1,6%	6,1%	2,3%	10,2%	-13,3%	4,8%	-8,6%	1,9%
12%	4%	16%	6%	15%	7%	15%	3%
62 jours	96 jours	77 jours	73 jours	67 jours	80 jours	82 jours	102 jours
34 mois	33 mois	32 mois	31 mois	31 mois	32 mois	33 mois	44 mois
71m²	79m²	85m²	95m²	81m²	85m²	67m²	63m²
84%	90%	85%	Plus de 90%	88%	Plus de 90%	78%	87%
2 104	6 200	1 950	5 640	997	2 615	1 335	6 194
3,2%	2,9%	2,8%	2,5%	2,2%	2,2%	2,5%	2,3%
50%	52%	32%	32%	30%	28%	21%	36%
-	230	-	285	-	55	-	97
105 403	419 974	104 592	435 356	88 108	256 100	92 378	529 190
-0,8%	0,4%	-0,5%	0,0%	-0,9%	-0,6%	0,3%	0,3%
-3,1%	2,9%	-0,7%	0,2%	-3,6%	-0,7%	2,4%	2,7%
39 ans	40 ans	37 ans	40 ans	41 ans	40 ans	39 ans	42 ans
8,2%		7,8%		11,0%		10,9%	
-15,5%		-15,2%		-7,6%		-7,6%	

		POITIERS	AIRE URBAINE POITIERS	PAU	AIRE URBAINE PAU
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	1 626 €	1 509 €	1 654 €	1 737 €
	Evolution des prix à 1 an	3,0%	0,1%	-0,2%	2,1%
	Evolution des prix à 5 ans	4,3%	0,6%	-7,7%	-4,9%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	14%	7%	9%	4%
	Durée de Vente Médian (DVM)	85 jours	85 jours	119 jours	97 jours
	Seuil de rentabilité	31 mois	29 mois	34 mois	36 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	87m²	102m²	88m²	91m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	86%	Plus de 90%	87%	Plus de 90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	1 407	3 331	1 613	3 302
	Taux de rotation	2,6%	2,5%	3,1%	2,5%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	36%	34%	36%	33%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	97	-	167
	Population (2016)	87 961	259 999	77 251	243 901
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	0,0%	-0,2%	0,0%	0,3%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	0,1%	3,1%	-3,2%	1,2%
	Âge Moyen (2016)	37 ans	39 ans	42 ans	42 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	6,7%		7,1%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-11,8%		-14,5%	

		SAINT- NAZAIRE	AIRE URBAINE SAINT- NAZAIRE	BOURGES	AIRE URBAINE BOURGES
INDICATEURS DE MARCHÉ	Prix (€/m²)	2 103 €	2 846 €	1 300 €	1 258 €
	Evolution des prix à 1 an	0,1%	0,7%	0,0%	1,6%
	Evolution des prix à 5 ans	-0,3%	8,7%	-8,4%	-5,0%
	Indicateur de Tension Immobilière (ITI)	14%	1%	6%	-2%
	Durée de Vente Médian (DVM)	79 jours	99 jours	118 jours	144 jours
	Seuil de rentabilité	44 mois	59 mois	24 mois	23 mois
POUVOIR D'ACHAT	Pouvoir d'achat immobilier	69m²	54m²	117m²	124m²
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m²	86%	79%	Plus de 90%	Plus de 90%
VOLUMES DE VENTE	Nombre de transactions (2017)	1 118	4 354	915	1 701
	Taux de rotation	2,8%	2,9%	2,4%	2,3%
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	44%	43%	43%	39%
DÉMOGRAPHIE	Nombre de communes	-	29	-	72
	Population (2016)	69 719	220 925	65 555	140 008
	Variation de la population en 1 an (2016-2015)	-0,1%	0,6%	-0,8%	-0,2%
	Variation de la population en 5 ans (2016-2011)	3,9%	4,4%	-1,6%	0,5%
	Âge Moyen (2016)	42 ans	43 ans	43 ans	43 ans
EMPLOI	Taux chômage zone d'emploi (T1 2019)	7,6%		8,4%	
	Variation taux de chômage zone d'emploi (5 ans)	-18,3%		-11,6%	

LA ROCHELLE	AIRE URBAINE LA ROCHELLE	CALAIS	AIRE URBAINE CALAIS	BÉZIERS	AIRE URBAINE BÉZIERS	COLMAR	AIRE URBAINE COLMAR
3 496 €	2 837 €	1 300 €	1 415 €	1 431 €	1 848 €	1 916 €	1 979 €
5,8%	8,3%	-2,2%	-0,9%	0,1%	-2,5%	-2,3%	N.C.
9,8%	20,7%	-19,7%	-5,0%	-2,3%	-5,7%	-5,6%	N.C.
10%	3%	6%	3%	8%	-2%	16%	13%
72 jours	75 jours	75 jours	67 jours	85 jours	87 jours	62 jours	63 jours
55 mois	44 mois	29 mois	31 mois	28 mois	36 mois	37 mois	40 mois
42m²	55m²	92m²	92 m²	85m²	72m²	76m²	82m²
62%	79%	85%	Plus de 90%	83%	Plus de 90%	87%	90%
1 819	4 094	773	1 380	1 146	2 830	N.C.	N.C.
3,5%	3,4%	2,1%	2,3%	2,6%	2,7%	N.C.	N.C.
51%	52%	31%	31%	52%	43%	N.C.	N.C.
-	63	-	32	-	40	-	39
75 736	215 503	74 978	129 864	76 493	173 258	69 899	131 639
0,4%	0,7%	-1,3%	-0,7%	0,7%	0,8%	-0,5%	0,0%
1,1%	4,7%	2,8%	2,8%	7,1%	6,7%	3,7%	3,2%
43 ans	42 ans	37 ans	38 ans	42 ans	43 ans	40 ans	41 ans
8,6%		13,4%		13,6%		6,4%	
-17,3%		-15,2%		-9,3%		-21,0%	

QUIMPER	AIRE URBAINE QUIMPER
1 431 €	1 635 €
2,8%	0,4%
-2,0%	-2,9%
13%	7%
91 jours	85 jours
29 mois	34 mois
105m²	96m²
Plus de 90%	Plus de 90%
1 252	2 083
3,3%	2,8%
32%	36%
-	21
63 405	127 399
-0,2%	0,1%
0,3%	2,0%
42 ans	43 ans
7,5%	
-18,5%	







Méthodologie

DÉFINITION ET SOURCE DES INDICATEURS UTILISÉS

L'ensemble des indicateurs présents dans ce document sont calculés au 1er septembre 2019. Les quelques indicateurs produits avec une donnée plus ancienne sont précisés dans le tableau ci-dessous.

		DÉFINITION	SOURCE
Indicateurs de marché	Prix (€/m²)	Prix de l'immobilier moyen au 1er septembre 2019 Prix net vendeur, hors frais d'agence et de notaire	Calculés par MeilleursAgents à partir des transactions historiques enregistrées par la base BIEN (en Ile-de-France), la base Demande de Valeurs Foncières (DVF), sur la base des données de transaction communiquées par nos agences partenaires et d'annonces immobilières
	Evolution des prix à 1 an	Variation de prix entre le 1er septembre 2018 et le 1er septembre 2019	Indice des prix de l'immobilier MeilleursAgents (IPI)
	Evolution des prix à 5 ans	Variation de prix entre le 1er septembre 2014 et le 1er septembre 2019	Indice des prix de l'immobilier MeilleursAgents (IPI)
	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	Calcul effectué à partir de l'exploitation du trafic web de la plateforme MeilleursAgents
	Durée 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	Calcul effectué sur 3 mois glissants à partir des dates d'ouverture et de fermeture des annonces préalablement dédoublonnées, ainsi que les remontées de transactions réalisées par les agences immobilières présentes sur la plateforme MeilleursAgents
	Seuil de rentabilité	L'achat et la détention d'un bien immobilier engendrent des coûts, frais d'agence et de notaire, charges (copropriété, entretien, taxe foncières) ainsi que le coût lié au crédit Au cours du temps, le propriétaire va rembourser son crédit et constituer un capital. Pour suivre la rentabilité de l'achat au cours du temps, il faut alors comparer ce capital amorti versus les coûts liés à l'achat et à la détention du bien et comparer ça à l'argent que le ménage aurait dépensé en louant le même bien Le seuil de rentabilité est alors défini comme la durée de détention minimum permettant au ménage de ne plus perdre d'argent par rapport à la location du même bien	Calculé à partir : - du prix moyen du m² locaux (source : MeilleursAgents) - des loyers moyen du m² pour chaque ville (source : MeilleursAgents) - des taux d'emprunt immobilier sur 20 ans (source : Banque de France) - d'une estimation des différents coûts liés à l'achat et à la détention d'un bien immobilier (frais d'agence, droit de mutation, charges, taxe foncière, assurance crédit)

		DÉFINITION	SOURCE
Pouvoir d'achat	Pouvoir d'achat immobilier	Exprime en m ² la surface qu'un ménage peut acheter dans une zone donnée	Calculé à partir : - du prix moyen du m ² pour chaque ville (source : MeilleursAgents) - des revenus médians des ménages de 2 personnes (source : INSEE 2016) - des taux d'emprunt immobilier sur 20 ans (source : Banque de France) - d'une mensualité de crédit égale à 33% du revenu disponible
	Part des habitants qui peuvent s'acheter 36m ²	36m ² correspond à la surface d'un logement décent pour 2 personnes selon l'INSEE (le seuil de surpopulation étant défini à partir de 18m ² par personne) Ce ratio indique alors la part des habitants d'une zone pouvant acheter un bien immobilier dont la surface est supérieure à ce seuil de surpopulation	Calculé à partir : - du prix moyen du m ² pour chaque ville (source : MeilleursAgents) - des revenus médians des ménages de 2 personnes (source : INSEE 2016) - des taux d'emprunt immobilier sur 20 ans (source : Banque de France) - d'une mensualité de crédit égale à 33% du revenu disponible
Volumes de vente	Nombre de transactions (2017)	Nombre de transaction immobilière dans l'ancien entre janvier 2017 et décembre 2017	Base de données Demande de Valeurs Foncières (DVF) 2017 depuis la mise à disposition du fichier en avril 2018 L'année 2018 n'est pas encore complète dans le fichier DVF
	Taux de rotation	Exprime le nombre de ventes de logements anciens rapporté au parc de logements Ce calcul est effectué pour l'année 2017, dernière année disponible pour les volumes de vente.	Calculé à partir de : - la base DVF 2017 - INSEE 2016 "Logements et résidences principales"
	Evolution taux de rotation (2014-2017)	Différence relative entre le taux de rotation de 2017 et 2014	Calculé à partir de : - la base DVF 2017 et 2014 - INSEE 2016 et 2014 "Logements et résidences principales"

Sources des données relatives à la démographie et à l'emploi : INSEE "recensement de la population 2016, 2015 et 2011" et "taux de chômage par zone d'emploi au 1er trimestre 2019".

À propos de MeilleursAgents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme MeilleursAgents 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, MeilleursAgents 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, MeilleursAgents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 260 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.



Sebastien de Lafond
Président Co-Fondateur

Après une expérience de plus de 20 ans dans la finance internationale et le développement de sociétés innovantes, il co-fonde en 2008 MeilleursAgents.

Son expertise unique des tendances de fond et des usages des Français fait de lui un interlocuteur privilégié sur les enjeux économiques et sociétaux. Il étudie avec l'équipe scientifique la situation du marché de l'immobilier.

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 MeilleursAgents. Sous sa responsabilité, l'équipe Scientifique de MeilleursAgents 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



Sarah Soleiman
Data Scientist
Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist
Doctorant



Alexandra Verliac
Chargée d'études statistiques
et économiques



Carmélo Micciche
Data Scientist



Martin Regnaud
Data Scientist

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience de MeilleursAgents 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.

