



# Stat'ici

Quel est le bilan  
de l'année 2023 ?





# EDITO



Chers lecteurs,

L'année 2023 correspond à un retournement très marqué sur le marché de l'immobilier. Les Français peinent à se loger et les professionnels de l'immobilier voient leur activité se réduire, avec pour certains de fortes remises en cause de leur activité, notamment sur la promotion.

Avant le Covid, le marché tournait autour de 850 000 transactions à l'année. Avec le Covid et les envies d'espace des Français le nombre des transactions a évolué pour atteindre des sommets avec 1 200 000 transactions en 2021. Aujourd'hui le marché tend à se réguler petit à petit, et retrouve des niveaux proches de la période d'avant Covid. L'année 2023 devrait se clôturer autour de 900 000 transactions.

Pendant les deux années exceptionnelles de 2021 et 2022 le nombre de professionnels de l'immobilier sur le secteur de la transaction a cru de manière importante. La baisse des transactions ainsi qu'un début de baisse des prix impliquent une baisse des honoraires et une réadaptation nécessaire des intervenants sur ce marché.

Dans ce contexte Bien'ici mesure en temps réel les évolutions constatées et à venir du marché.

2024 sera-telle dans la continuité de 2023, ou bien verrons-nous un redressement du marché comme c'est le cas dans d'autres pays, dont les États-Unis ?

Nous espérons que vous apprécierez les données de ce numéro de Stat'ici sur le marché de la transaction, celui de la location, avec un focus sur l'immobilier neuf.

Bonne lecture et bonnes fêtes de fin d'année !

**Cyril Janin**  
Président de Bien'ici

# Méthodologie

## Stat'ici

Bien'ici est depuis 2015 le portail d'annonces immobilières spécialement créé pour les professionnels de l'immobilier.

Né de l'union de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ayant pour seule et unique ambition de défendre collectivement l'avenir de leur métier et de reprendre leur destin en main. Bien'ici affirme haut et fort ses positions : celles d'une expérience nouvelle et positive dès le début de la recherche et d'une vraie alternative sur le marché des portails d'annonces pour s'émanciper des acteurs en position de monopole.

Selon le baromètre Batibiz, Bien'ici est le premier portail en nombre d'annonces d'agences immobilières dans 16 départements et à la seconde place dans 45 départements. Preuve de la position prépondérante de notre plateforme dans le paysage des portails immobiliers.

**En quelques chiffres, Bien'ici c'est :**

**3<sup>e</sup>**  
Portail français  
en audience

**15 000**  
Agences  
immobilières  
clientes

**+15<sup>M</sup>**  
De visites  
mensuelles sur le  
site bienici.com

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.



# Stat'ici

La situation du  
marché de la  
transaction en 2023

# ACHAT



L'année 2023 marque un changement de cycle pour le marché de la transaction. Après presque une décennie de baisse, les taux d'intérêt ont atteint en cette fin d'année un niveau jamais vu depuis 2008 et remodelent la dynamique du marché.

Les répercussions de cette hausse ont été fortes pour le marché de la transaction : baisse importante de la demande, allongement des durées de diffusion des annonces et, par conséquent augmentation sensible du nombre de biens à vendre sur le marché français. À l'inverse les prix affichés n'ont encore que peu évolué, l'essentiel des baisses se faisant encore au moment de la négociation.

Pour illustrer ce mouvement de fond, vous retrouverez dans les pages suivantes plusieurs indicateurs issus des annonces de vente proposées sur Bien'ici. Nous espérons qu'ils vous aideront à comprendre les évolutions du marché et à anticiper 2024.

Bonne lecture.

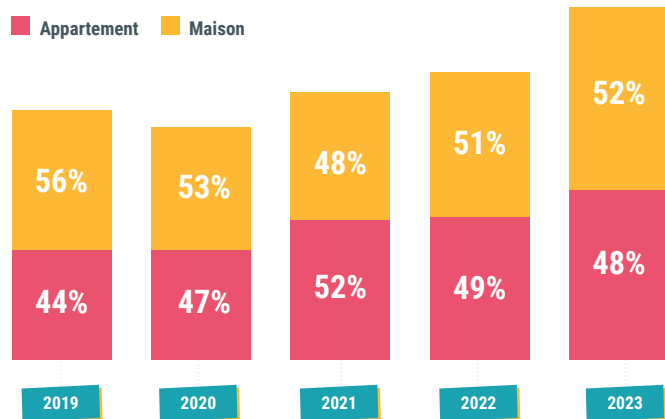
**Philippe de Ligniville**

Directeur Général Adjoint de Bien'ici

# L'offre

## De biens à vendre

### Evolution de l'offre de biens à vendre en France depuis 2019



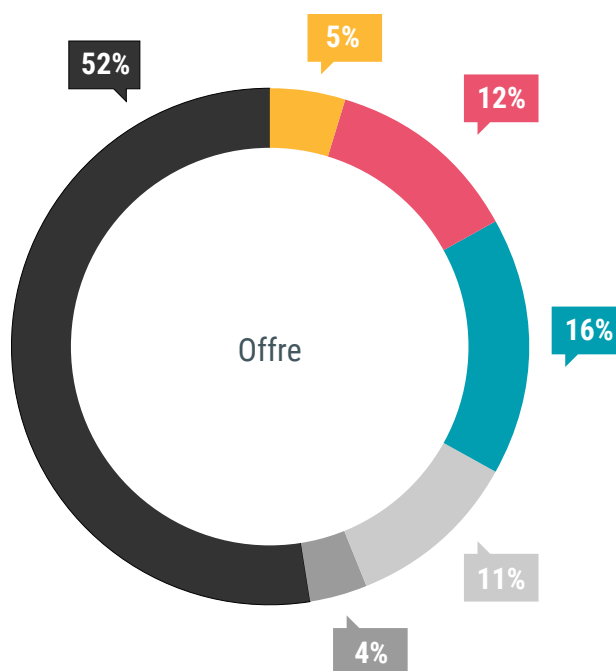
#### L'info à retenir

**+23%** d'annonces de biens à vendre en 2023 !

### Répartition des biens à vendre par typologie en 2023

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 ■ Maison

Les Français sont attachés aux maisons, souvent symboles de souvenirs familiaux et d'ancrage. C'est pourquoi l'offre de bien à vendre est majoritairement centrée sur les maisons qui représentent plus de la moitié de l'offre de biens à vendre sur Bien'ici.



### Décryptage

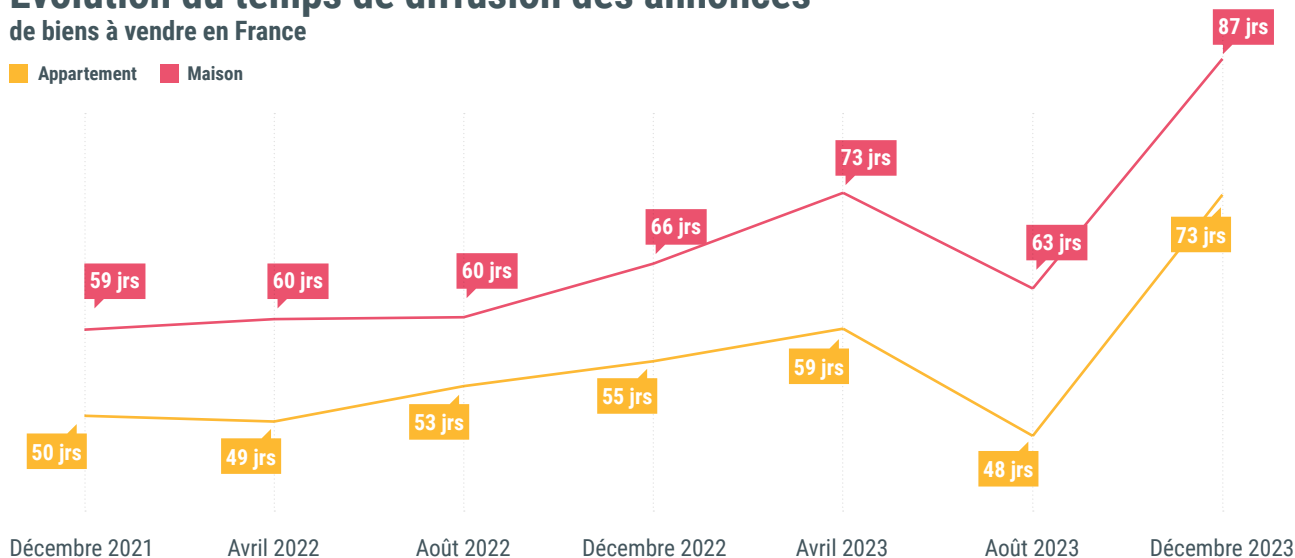
Le marché de la transaction a connu un net ralentissement durant l'année 2023. L'offre de biens à vendre a ainsi progressé de 23% par rapport à 2022. Depuis 2020, l'offre de maisons représente plus de 50% de l'offre globale sur Bien'ici. Cette année ne fait pas exception : 52% des biens proposés à la vente sont des maisons individuelles.

L'offre des petites surfaces, quant à elle, est en nette augmentation sur un an. Les propriétaires de biens dont le DPE affiche F ou G commencent à se séparer de leurs biens pour « échapper » à la rénovation énergétique et à l'interdiction prochaine de louer les passoires thermiques.

# Un temps de diffusion des annonces qui s'allonge

## Evolution du temps de diffusion des annonces de biens à vendre en France

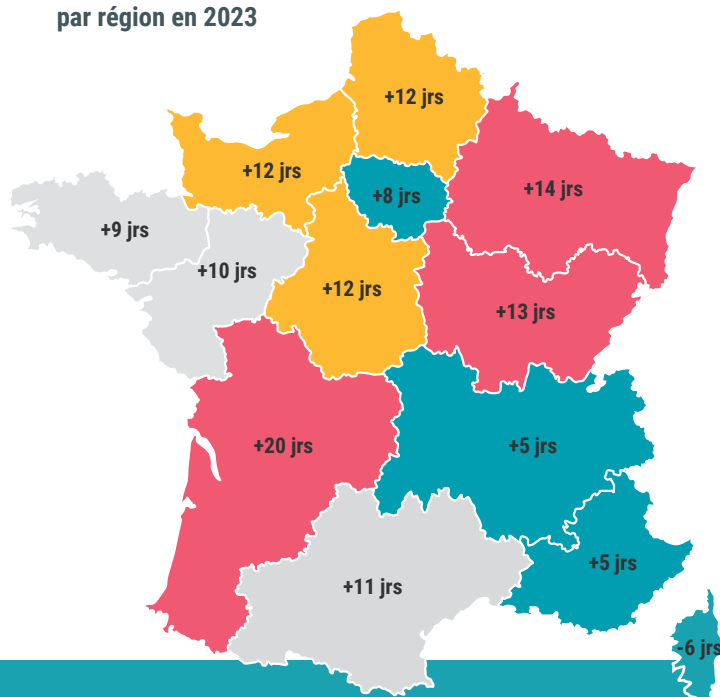
■ Appartement ■ Maison



## Temps moyen de diffusion par région en 2023

Auvergne Rhone Alpes	62,0 jrs
Bourgogne Franche Comte	79,6 jrs
Bretagne	69,6 jrs
Centre Val de Loire	78,5 jrs
Corse	82,8 jrs
Grand Est	71,5 jrs
Hauts de France	69,6 jrs
Ile-de-France	58,4 jrs
Normandie	71,3 jrs
Nouvelle Aquitaine	76,2 jrs
Occitanie	69,4 jrs
Pays de la Loire	66,3 jrs
Provence Alpes Côte d'Azur	65,2 jrs

## Evolution du temps de diffusion des annonces par région en 2023



### Décryptage

Les difficultés du marché immobilier impactent l'ensemble de la profession. Aujourd'hui, les stocks des agents immobiliers grimpent et les biens restent de plus en plus de temps dans leurs portefeuilles. Durant le dernier trimestre 2023, une annonce reste diffusée 20 jours de plus qu'en milieu d'année.

Le temps moyen en France de diffusion des annonces sur le site Bien'ici est de 70,8 jours ! Et c'est en région Nouvelle Aquitaine que la durée de diffusion a le plus augmenté : +20 jours par rapport à 2022.



# La demande

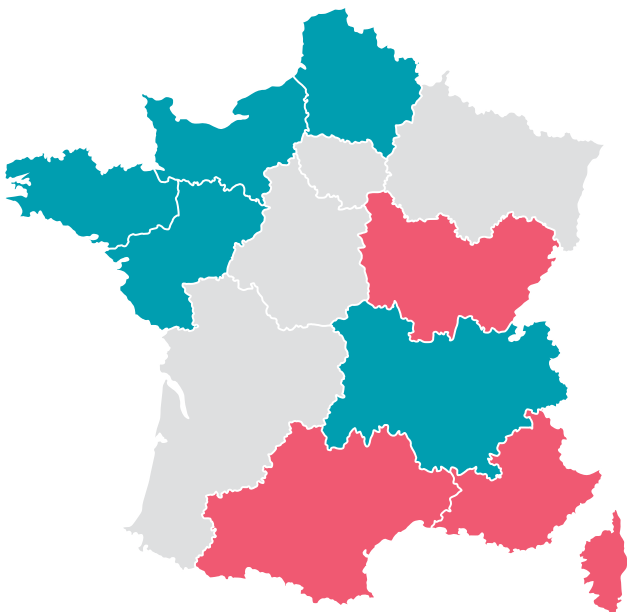
## De biens à vendre

La demande de biens à vendre baisse en France. Et si l'offre augmente dans les différents types de territoires en France, la tension, qui se définit par le rapport entre le nombre de contacts par annonce et le nombre d'annonces disponibles sur le site Bien'ici, baisse de façon assez homogène également sur l'ensemble des territoires en France.

Typologie	Urbain	Péri-urbain	Rural	Total
Offre	+23%	+24%	+24%	+23%
Tension	-30%	-30%	-31%	-31%

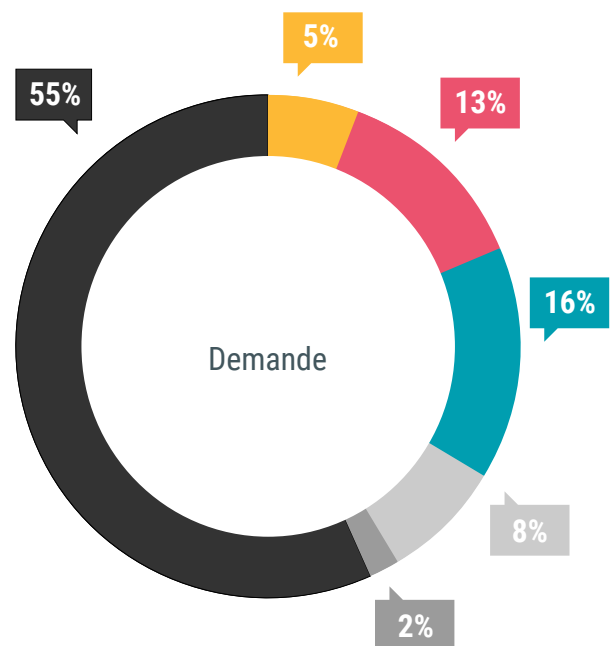
## La tension du marché par région

- Région où la tension est supérieure à la moyenne nationale
- Région où la tension est dans la moyenne nationale
- Région où la tension est inférieure à la moyenne nationale



## Demande de biens à vendre

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- Maison



## Décryptage

La demande de biens à vendre sur Bien'ici est en net recul. Deux facteurs peuvent expliquer cette baisse : les prix de l'immobilier encore trop élevés malgré une baisse des prix qui s'amorce, et les taux d'intérêt bancaires élevés. La combinaison de ces deux facteurs repousse dans le temps les projets immobiliers des Français. De facto, la tension au niveau national est en recul de 31%. Au niveau régional, des disparités existent selon les régions. La tension qui avait fortement augmenté dans la région PACA en 2022 est en baisse de 31% en 2023.

# L'évolution des prix

## Sur l'année

Les prix moyens affichés au m<sup>2</sup>  
au 1<sup>er</sup> décembre 2023



APPARTEMENT



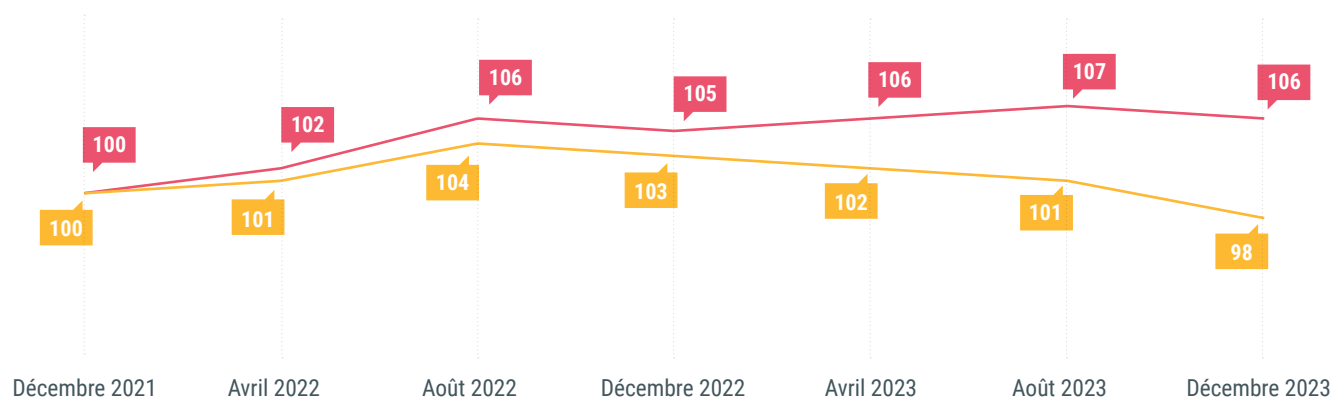
MAISON

Région	Appartement (€/m <sup>2</sup> )	Changements (sur un an   sur 2 ans)	Maison (€/m <sup>2</sup> )	Changements (sur un an   sur 2 ans)
France entière	4 918€	-5% sur un an   -2% sur 2 ans	2 832€	+1% sur un an   +6% sur 2 ans
Paris	11 511€	-6% sur un an   -6% sur 2 ans	N.C	
Ile de France (hors Paris)	5 544€	-6% sur un an   -4% sur 2 ans	3 876€	-3% sur un an   -3% sur 2 ans
Zones urbaines (hors IDF)	4 193€	-1% sur un an   +2% sur 2 ans	3 037€	+1% sur un an   +5% sur 2 ans
Zones péri-urbaines (hors IDF)	3 299€	+2% sur un an   +3% sur 2 ans	2 268€	+2% sur un an   +9% sur 2 ans
Zones rurales (hors IDF)	N.C		1 942€	+1% sur un an   +6% sur 2 ans

## Evolutions des prix au m<sup>2</sup> moyens affichés sur 2 ans

Base 100 au 1<sup>er</sup> décembre 2021

■ Appartement ■ Maison



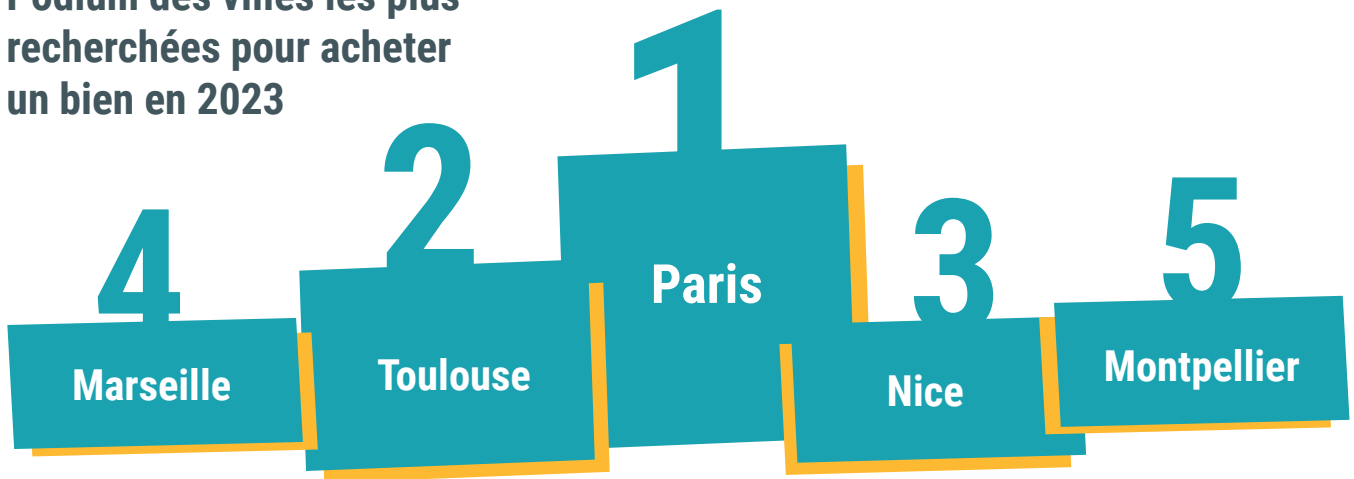
### Décryptage

Malgré les difficultés du marché de la transaction et le ralentissement du nombre de ventes, la baisse des prix immobiliers n'est que relative. Elle se concentre principalement sur le prix des appartements à Paris et en Ile-de-France majoritairement.

Le prix des maisons quant à lui connaît une très légère hausse de 1% par rapport à 2022.

# Les villes les plus recherchées à l'achat

Podium des villes les plus recherchées pour acheter un bien en 2023



Classement des villes dont les recherches ont le plus progressé en 2023

VILLE	ÉVOLUTION
Rennes	+22%
Anglet	+21%
Amiens	+17%
Brive-la-Gaillarde	+16%
Biarritz	+16%
Brest	+15%
Saint-Jean-de-Luz	+14%
Aix-les-Bains	+13%
Saint-Malo	+13%
La Seyne-sur-Mer	+13%

Classement des villes dont les recherches ont le plus baissé en 2023

VILLE	ÉVOLUTION
Versailles	-19%
Montreuil	-12%
Pessac	-12%
Mandelieu-la-Napoule	-12%
Noisy-le-Grand	-10%
Maisons-Alfort	-8%
Besançon	-8%
Valence	-8%
Hyères	-7%
Marseille	-6%

## Décryptage

Si Paris demeure la ville la plus recherchée pour acheter un bien en 2023, Nice perd sa seconde place dans le classement au profit de la ville Rose. En effet, Toulouse jouit d'une situation géographique exceptionnelle : à mi-chemin entre Méditerranée et Océan Atlantique et à une heure des Pyrénées, Toulouse séduit par son climat ensoleillé et chaud. Son attractivité économique incite également de nombreuses personnes à s'y installer.

Du côté des villes qui ont connu la plus forte progression, Rennes et Anglet sont en tête du classement des villes. À l'inverse, deux villes de la région parisienne Versailles et Montreuil sont les villes qui enregistrent les plus fortes baisses des recherches.

# Les villes les plus recherchées vs les villes en déclin

## Les prix médians

affichés au 1<sup>er</sup> Décembre 2023

VILLES	STUDIO		3 PIÈCES	
	au 01/12/2023	évolution sur 1 an	au 01/12/2023	évolution sur 1 an
PARIS	218 000 €	-8%	640 000 €	-5%
BORDEAUX	128 000 €	-8%	325 000 €	-6%
LILLE	114 450 €	-1%	239 250 €	-16%
LYON	145 000 €	-2%	336 000 €	-8%
MARSEILLE	110 000 €	+13%	237 500 €	+1%
MONTPELLIER	99 900 €	-5%	269 000 €	-8%
NANTES	107 490 €	-8%	255 500 €	-4%
NICE	149 900 €	+1%	380 000 €	+5%
RENNES	119 500 €	0%	269 100 €	+4%
STRASBOURG	126 000 €	+6%	256 800 €	+2%
TOULOUSE	105 000 €	-2%	230 000 €	-2%

## Les + fortes variations en décembre 2023 du prix médian

d'un appartement de 3 pièces

TOP		
VILLES	PRIX MÉDIAN	VARIATION SUR 1 AN
LE BLANC MESNIL	285 000 €	+19%
CAGNES SUR MER	349 000 €	+17%
ARLES	210 000 €	+15%
BOURGES	112 500 €	+14%
ANTIBES	429 000 €	+13%
SEVRAN	187 000 €	+11%
COLMAR	189 000 €	+11%
CALAIS	143 775 €	+11%
CANNES	550 000 €	+10%
VILLENEUVE D ASCQ	184 000 €	+9%

FLOP		
VILLES	PRIX MÉDIAN	VARIATION SUR 1 AN
VALENCE	145 000 €	-25%
BOBIGNY	195 000 €	-24%
VENISSIEUX	197 500 €	-21%
MULHOUSE	98 500 €	-20%
PESSAC	258 765 €	-17%
CHAMPIGNY SUR MARNE	249 000 €	-16%
LILLE	239 250 €	-16%
SARCELLES	157 000 €	-16%
TOURCOING	149 400 €	-15%
ISSY LES MOULINEAUX	499 000 €	-14%

## Décryptage

Les prix de l'immobilier varient d'une ville à l'autre. Les petites surfaces connaissent une baisse des prix pouvant atteindre 8% en un an. C'est le cas à Paris, Bordeaux ou Nantes. À l'inverse, les petites surfaces de Marseille grimpent de 13% par rapport à 2022.

La baisse des prix est plus marquée sur les T3 : un 3 pièces à Lille peut s'acquérir avec une décote de 16% par rapport à l'année précédente.

Dans les faits, un T3 au Blanc Mesnil voit son prix en un an grimper de 19% alors qu'un T3 à Valence voit son prix diminuer de 25% sur une année.





# Stat'ici

Le marché locatif :  
la situation a-t-elle  
évolué en un an ?

A portrait of Philippe de Lignville, a man with short brown hair and a light beard, smiling. He is wearing a grey blazer over a white shirt. The background is slightly blurred, showing large letters 'b' and 'm' in a dark color.

# LOCATION

La hausse des taux et les prix toujours hauts rendent plus difficile l'accès à la propriété pour de nombreux français. Exclut de facto de l'achat, ils n'ont donc pas d'autres solutions que de louer leur logement, contribuant à augmenter encore la demande sur un marché déjà en pénurie d'offre. S'ajoute à cela un contexte de plus en plus contraignant (interdiction des passoires thermiques, nouvelles zones avec encadrement des loyers, ...), qui peut décourager certains bailleurs d'investir, contribuant également à la pénurie d'offre.

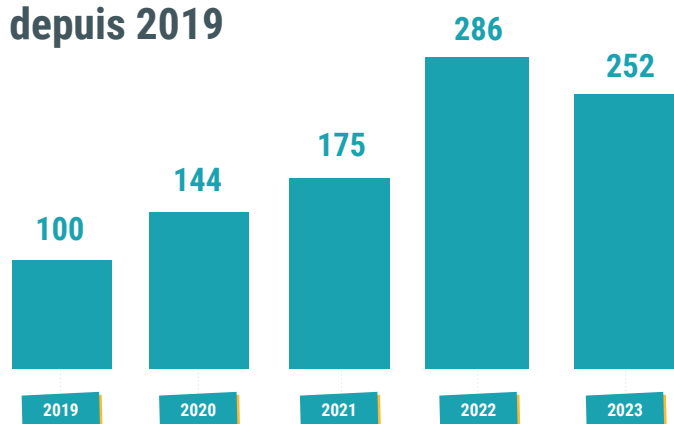
**Philippe de Lignville**

Directeur Général Adjoint de Bien'ici

# La demande de biens à louer

## Par région

### Evolution de la tension locative depuis 2019



### L'info à retenir

**-12%** de tension\* locative en 2023

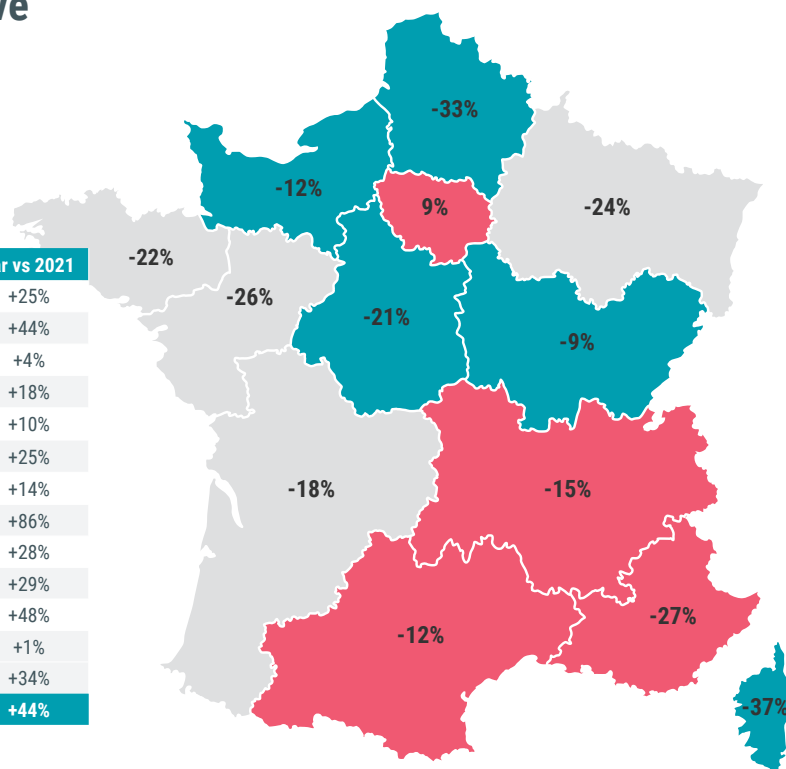
La tension locative affiche une baisse cette année après avoir été au plus fort en 2022, mais reste +44% supérieure au niveau de 2021 !

\*La tension se définit par le Rapport entre le nombre de contacts par annonce et le nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

### Evolution de la tension locative en régions en un an

- Région où la tension est supérieure à la moyenne nationale
- Région où la tension est dans la moyenne nationale
- Région où la tension est inférieure à la moyenne nationale
- % Variation de la tension entre 2022 et 2023

Région	var vs 2022	var vs 2021
AUVERGNE RHONE ALPES	-15%	+25%
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	-9%	+44%
BRETAGNE	-22%	+4%
CENTRE VAL DE LOIRE	-21%	+18%
CORSE	-37%	+10%
GRAND EST	-24%	+25%
HAUTS DE FRANCE	-33%	+14%
ILE DE FRANCE	+9%	+86%
NORMANDIE	-12%	+28%
NOUVELLE AQUITAINE	-18%	+29%
OCCITANIE	-12%	+48%
PAYS DE LA LOIRE	-26%	+1%
PROVENCE ALPES COTE D AZUR	-27%	+34%
<b>Total général</b>	<b>-12%</b>	<b>+44%</b>



## Décryptage

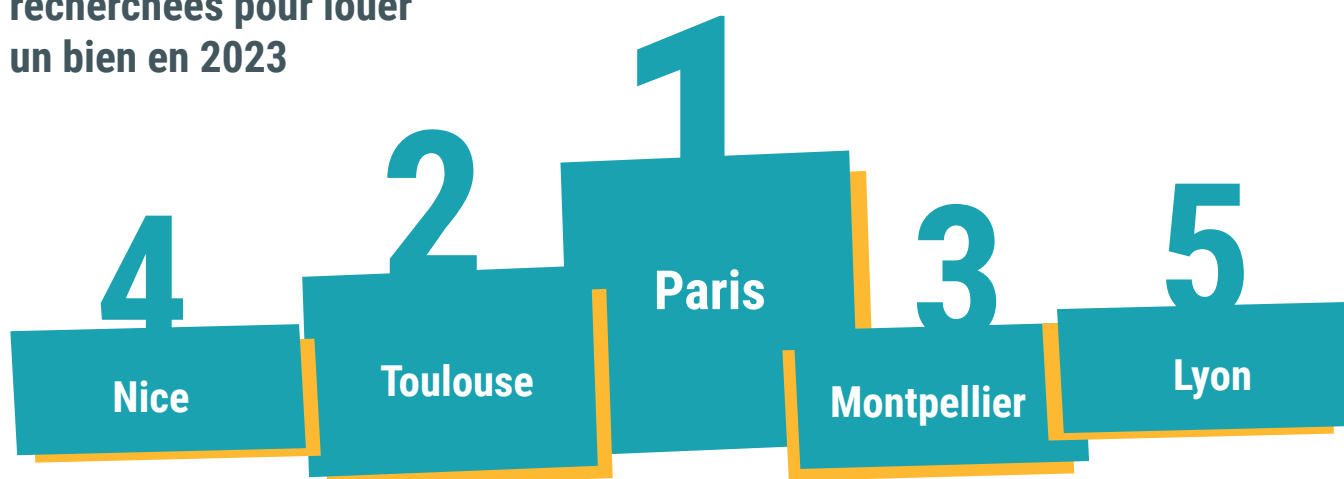
Le marché de la transaction au ralenti, contraint de facto le marché de la location. En effet, avec les taux d'intérêts bancaires au plus haut, certaines personnes, comme les primo-accédants, ne peuvent plus emprunter pour acheter un bien. Ils sont obligés de rester locataires, empêchant eux-mêmes d'autres personnes de devenir locataire à leur tour ! Si la tension locative baisse, elle reste néanmoins supérieure de 44% par rapport à 2021 !

Les biens locatifs se font de plus en plus rares sur le marché. La tension diminue alors mécaniquement montrant la situation compliquée du marché locatif en France. Toutes les régions connaissent une baisse de la tension. La région des Hauts-de-France enregistre le plus fort recul de la tension locative avec une baisse de 33%.

# Les villes les plus recherchées

## à la location

Podium des villes les plus recherchées pour louer un bien en 2023



Classement des villes dont les recherches ont le plus progressé en 2023

VILLE	ÉVOLUTION
Aix-les-Bains	+30%
La Rochelle	+23%
Carcassonne	+21%
Saint-Germain-en-Laye	+20%
Balma	+19%
Clichy	+18%
Montauban	+17%
Colomiers	+17%
Issy-les-Moulineaux	+16%
Saint-Nazaire	+16%

Classement des villes dont les recherches ont le plus baissé en 2023

VILLE	ÉVOLUTION
Le Havre	-22%
Hyères	-17%
Annemasse	-16%
Troyes	-15%
Mulhouse	-14%
Lille	-12%
Créteil	-12%
Montreuil	-11%
Tarbes	-11%
Talence	-11%

### Décryptage

Comme l'année dernière, les recherches de biens à louer se font à Paris, Toulouse et Montpellier. Aix-les-Bains décroche cette année la 1<sup>re</sup> position des villes où les recherches de biens ont le plus progressé. À l'inverse, les 3 villes du quart nord-est présentes dans le top 10 des villes les plus recherchées ont disparu.



# Les villes où la tension

locative est le plus marquée

Podium des villes françaises où la tension locative est la plus forte en 2023



Podium des villes françaises (hors IDF) où la tension locative est la plus forte en 2023



Là où la tension locative a le plus progressé en 2023

Île-de-France

VILLE	ÉVOLUTION
GAGNY	+74%
PUTEAUX	+71%
LEVALLOIS PERRET	+68%

Hors Île-de-France

VILLE	ÉVOLUTION
THONON LES BAINS	+43%
LORIENT	+43%
SAINT MALO	+27%

## Décryptage

Le top 15 des villes françaises où la tension locative est la plus forte n'est composé que de communes franciliennes. Nice est la première ville de province et arrive en 16<sup>ème</sup> position du classement national.

Dans le top 50 des villes les plus tendues, seulement 7 ne sont pas situées en Ile de France !

# Les villes où la tension

## locative se relâche

Podium des villes françaises où la tension locative est la plus faible en 2023



Podium des villes franciliennes où la tension locative est la plus forte en 2023



Là où la tension locative a le plus chuté en 2023

### Île-de-France

VILLE	ÉVOLUTION
BOBIGNY	-51%
HERBLAY SUR SEINE	-44%
SARCELLES	-42%

### Hors Île-de-France

VILLE	ÉVOLUTION
SAINT MEDARD EN JALLES	-69%
DOUAI	-60%
MARTIGUES	-59%

## Décryptage

Parmi les villes où la tension locative est la moins forte en 2023...

La 1<sup>ère</sup> ville francilienne est St Germain en Laye, en 30<sup>ème</sup> position du classement national des villes où la tension locative est la moins élevée.

# Météo des loyers

## Top/flop évolutions en 2023

### Les prix médians

affichés au 1<sup>er</sup> décembre 2023

VILLES	STUDIO		3 PIÈCES	
	au 01/12/2023	évolution sur 1 an	au 01/12/2023	évolution sur 1 an
PARIS	992 €	+10%	2 250 €	+6%
BORDEAUX	595 €	+8%	990 €	+3%
LILLE	535 €	+2%	909 €	+4%
LYON	670 €	+3%	1 100 €	+9%
MARSEILLE	538 €	+6%	917 €	+3%
MONTPELLIER	510 €	+0%	900 €	+3%
NANTES	500 €	+3%	877 €	+10%
NICE	650 €	+7%	1 300 €	+18%
RENNES	490 €	+1%	845 €	+6%
STRASBOURG	520 €	-2%	918 €	+4%
TOULOUSE	500 €	+1%	800 €	+5%

### Les + fortes variations

en décembre 2023 du prix médian d'un studio

TOP		
VILLES	LOYER MÉDIAN	VARIATION SUR 1 AN
VENISSIEUX	690 €	+58%
EPINAY SUR SEINE	750 €	+26%
COLMAR	488 €	+23%
ROCHE SUR YON	530 €	+23%
MONTRouGE	796 €	+23%
VILLEJUIF	850 €	+22%
VANNES	393 €	+21%
MERIGNAC	650 €	+19%
VITRY SUR SEINE	720 €	+15%
LORIENT	440 €	+15%

FLOP		
VILLES	LOYER MÉDIAN	VARIATION SUR 1 AN
PANTIN	602 €	-20%
NANTERRE	728 €	-15%
VINCENNES	739 €	-13%
VAULX EN VELIN	553 €	-12%
BOBIGNY	538 €	-10%
HYERES	550 €	-10%
FONTENAY SOUS BOIS	660 €	-9%
ISSY LES MOULINEAUX	820 €	-8%
VILLENEUVE D ASCQ	426 €	-6%
ANNECY	600 €	-6%

### Décryptage

Dans les plus grandes villes françaises, les loyers sont globalement en hausse pour les studios et les trois pièces. Nice décroche la plus grande évolution du prix médian du loyer sur un an avec +18% ! Seule la ville de Strasbourg voit le prix des loyers des studios baisser de 2 points en un an.

Les plus importantes variations de loyers en un an sont constatées sur des communes en périphérie des grandes villes. Vénissieux a vu le loyer médian d'un studio grimper de 58% en un an. La baisse de loyer la plus marquée quant à elle se situe en banlieue parisienne dans la ville de Pantin avec une baisse de 20% en un an sur le loyer médian d'un studio.



# Stat'ici

Le marché neuf :  
une situation  
délicate



# NEUF



Le marché de la promotion immobilière connaît une crise sans précédent. Les organisations professionnelles de l'immobilier neuf estiment que cette année le marché a reculé de 30% et ne sont guère plus optimistes pour l'année 2024 qui approche.

Si le neuf demeure essentiel pour palier au manque de logements en France, les fins programmées des dispositifs fiscaux tels le Pinel, l'inflation, la hausse des coûts des matières premières et des matériaux rendent le marché du neuf moins attractif aux yeux des Français.

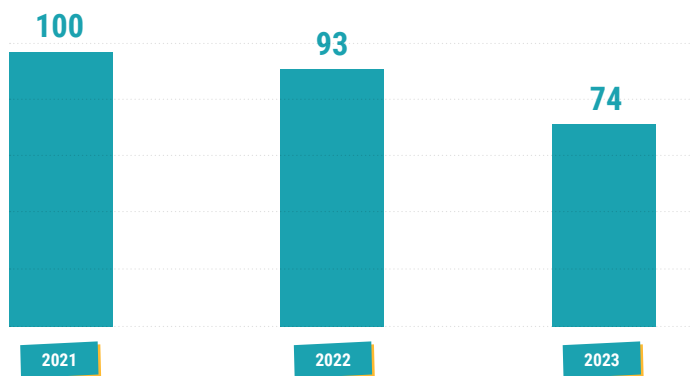
**Philippe de Ligniville**

Directeur Général Adjoint de Bien'ici

# L'évolution de la demande

## De biens neufs en France

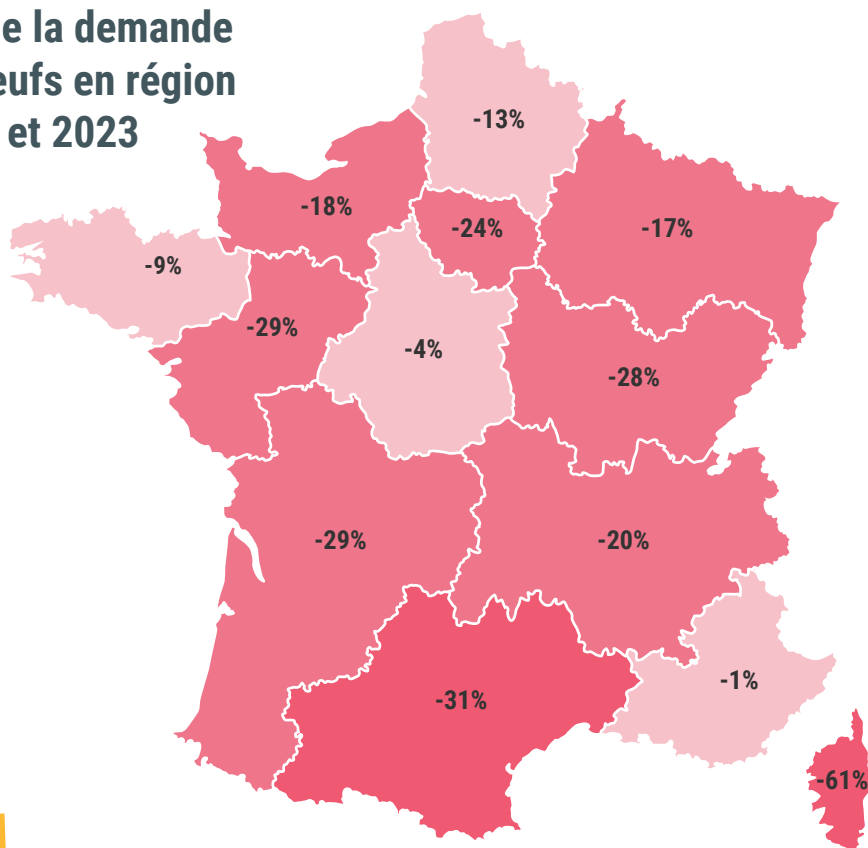
Evolution de la demande de bien neufs depuis 2021



L'info à retenir

**-21%** de demande sur les biens neufs entre 2022 et 2023  
(et -26% sur 2 ans)

Évolution de la demande de biens neufs en région entre 2022 et 2023



### Décryptage

Plusieurs facteurs expliquent le ralentissement de la demande de logements neufs en France : l'inflation et la hausse des coûts des matières premières se sont répercutées sur les prix des logements neufs attirants moins les acheteurs. Avec la fin des dispositifs de défiscalisation programmée, les investisseurs se détournent du neuf pour se concentrer sur l'ancien.

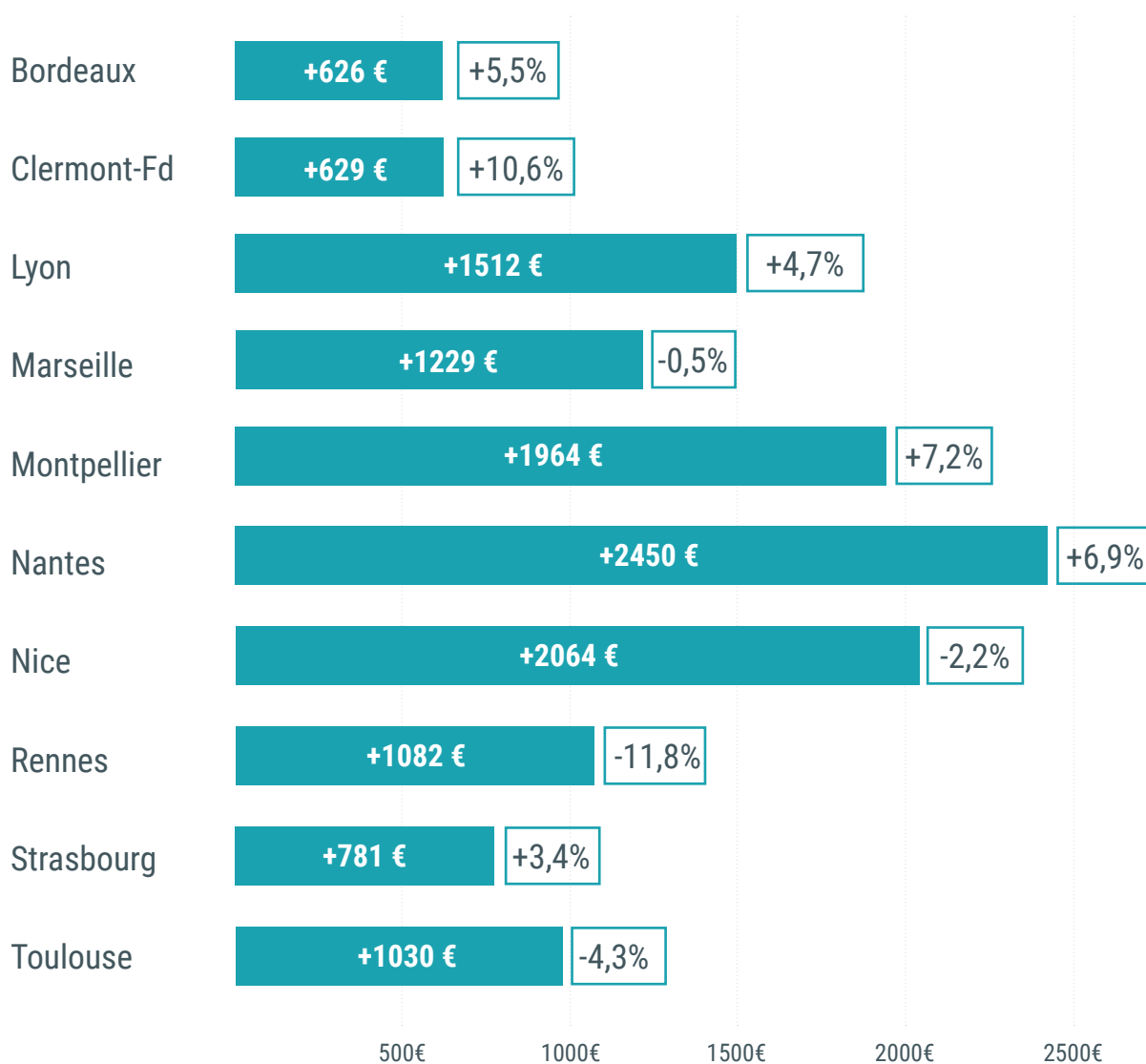
Résultat, une baisse de 21% de la demande de logements neufs en France et des disparités assez frappantes sur le territoire : ainsi la région Centre Val de Loire ne voit la demande de logements neufs baisser de seulement 4% alors que la région Occitanie voit la demande baisser de 31% !

# Les prix du marché

## Le neuf coûte-t-il vraiment plus cher ?

### La situation dans les plus grandes villes françaises

■ Différence de prix moyen affiché au m<sup>2</sup> entre le neuf et l'ancien □ Variation annuelle du prix moyen au m<sup>2</sup> affiché dans le neuf



#### Décryptage

Pour s'offrir un bien neuf à Bordeaux, il faudra déboursier en moyenne 626€ de plus au m<sup>2</sup> par rapport à un logement dans l'ancien. Le prix du neuf ayant progressé de 5,5% en un an tandis qu'il recule de 2,9% en moyenne dans l'ancien.

L'exemple le plus frappant se passe dans la ville de Nantes. Il faudra rajouter en moyenne 2450€ par m<sup>2</sup> pour acquérir un logement neuf par rapport à l'ancien. Avec de tels écarts de prix, on comprend pourquoi les Français se détournent du neuf.

.....  
*Les différences de prix moyens affichés dépendent de la situation géographique du programme neuf dans chaque ville.*

# Exemple sur les appartements de 3 pièces

Prix médian d'un appartement de 3 pièces en moyenne sur l'année 2023 (et évolution vs 2022)

VILLES	DANS L'ANCIEN	DANS LE NEUF
Bordeaux	333 000 € -0,1%	344 000 € +10,3%
Clermont-Fd	250 000 € +4,2%	339 000 € +14,9%
Lyon	349 900 € -4,9%	395 000 € +1,5%
Marseille	240 000 € +8,1%	314 000 € +5,2%
Montpellier	283 970 € -1,7%	361 000 € +0,3%
Nantes	265 000 € -2,1%	395 000 € +0,4%
Nice	375 000 € +4,5%	497 000 € -5,9%
Rennes	261 300 € +2,2%	340 000 € +6,3%
Strasbourg	265 000 € +3,5%	294 200 € +6,4%
Toulouse	240 000 € 0%	293 200 € -9,8%

## Décryptage

Dans les plus grandes villes françaises, acheter dans le neuf revient plus cher que d'acheter dans l'ancien : c'est à Clermont-Ferrand que le prix du neuf a le plus augmenté sur le T3. Avec une hausse de près de 15% sur l'année, là où les prix des T3 dans l'ancien ont augmenté de 4,2%

En revanche à Toulouse si les prix médians en 2023 sont restés stables sur l'année, on note une baisse de près de 10% du côté du marché du neuf.



# CONCLUSION

L'année 2023 confirme la baisse d'activité observée en 2022 sur le marché immobilier. En cause, la forte hausse des taux d'intérêt bancaires sur l'année avec un niveau jamais atteint depuis plus de 10 ans, qui réduit le pouvoir de financement des acquéreurs dans un marché où les prix n'ont commencé vraiment leur chute qu'à la fin de cet été.

Le marché locatif affiche une tension toujours importante, pénalisé par un déficit d'offre dû à un manque de rotation, mais aussi à certaines contraintes qui pèsent sur les bailleurs, notamment la rénovation des passoires thermiques.

Le marché de la promotion immobilière est aussi au plus bas, avec un volume de chantiers qui baisse encore en 2023, signe évident d'un manque de logements dans les années à venir. Et avec des prix qui ont eu tendance à augmenter cette année avec l'inflation, les acquéreurs se tournent de moins en moins vers l'immobilier neuf.

Cependant, le marché immobilier reste coutumier des changements cycliques. Malgré des résultats en baisse sur 2023, la tension sur les biens à vendre reste supérieure à celle observée avant l'été 2020. Le recul de l'inflation confirmé en fin d'année par la Banque de France devrait se traduire par des taux de crédit plus raisonnables début 2024, de quoi réactiver des projets immobiliers mis de côté jusque-là, faute de financement. Il faudra désormais attendre la fin du 1<sup>er</sup> trimestre prochain pour constater les premiers impacts au niveau des recherches immobilières.

**Régis Sébille**

Data & Web Analytics Bien'ici



# Glossaire

## Stat'ici

### **Tension**

Rapport entre le nombre de contacts et le nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

### **Offre**

Nombre d'annonces disponibles sur bienici.com

### **Demande**

Nombre de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

### **Typologie de biens**

Classification par nombre de pièces (du studio au T5 pour les appartements)

### **Prix affichés**

Prix indiqué des annonces publiées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

### **Territoires Zones urbaines, péri-urbaines, rurales**

Définition des bases de l'INSEE <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

### **Podium des villes les plus recherchées**

Volume de recherches sur bienici.com

### **Classement des villes où les recherches ont le + progressé en 2023**

Évolution des recherches entre 2022 et 2023 sur bienici.com  
basé sur les villes de plus de 30 000 habitants

### **Biens les plus consultés**

Annonces les plus consultées sur bienici.com



