



Bilan du 3ème trimestre 2023 : la baisse de prix se confirme !

Alors que les premiers mois de l'année marquaient le coup d'arrêt du marché, la conjoncture semble commencer à s'inverser. Timidement amorcée à l'issue du 1er semestre, la baisse des prix se confirme et se généralise, enregistrant -5% au troisième trimestre. Une tendance qui s'accélère même au mois de septembre, pour atteindre -6% sur les prix au niveau national !

Orpi, premier réseau immobilier en France* décrypte les grandes tendances qui ont marqué le marché ce troisième trimestre et fait le point sur les mesures à prendre pour contrer la crise du logement.

La baisse des prix sera-t-elle suffisante pour redonner du pouls au marché ?

2023 semble définitivement s'incarner comme le virage pour les prix de l'immobilier. Les chiffres du 3ème trimestre illustrent les prémices du retournement du marché, affichant une baisse des prix à hauteur de -5% au niveau national, alors que la baisse atteignait seulement -2% au premier semestre. **Plus timide au début du trimestre, elle s'accélère à la rentrée, passant à -6% au mois de septembre**

Une accélération plus marquée dans les grandes villes, notamment à Strasbourg où les prix baissent de 11% au 3ème trimestre (et -33% en septembre), Lyon de -4% (-12% en septembre) ou encore Rennes qui enregistre une baisse de 10% (et 9% ce dernier mois).

Paris confirme également la baisse enclenchée ces derniers mois, à hauteur de 6% encore ce dernier trimestre.

Cette baisse des prix a aussi été encouragée par des futurs acquéreurs qui ont osé faire des offres : les chiffres prouvent des délais de négociation supérieurs à 5% dans plusieurs villes, notamment à Rennes, Toulouse ou encore Nice.

“Cette baisse des prix est une nouvelle encourageante pour le marché et pourrait permettre son débloqué. Convaincu que cet effort est essentiel pour faire à nouveau se rencontrer l'offre et la demande, et désormais contrer la hausse des taux, les vendeurs ont finalement retrouvé la raison et ont entendu les professionnels du secteur pour fixer des prix raisonnables. Cette tendance, nous devons encore la renforcer : les 10% sont le cap à atteindre !” ajoute **Guillaume Martinaud, président de la Coopérative Orpi**

Pour confirmer cette régulation des prix, Orpi lançait le Pacte anti-inflation, en avril dernier et ce jusqu'à la fin de l'année. Une opération pour encourager les vendeurs à baisser le prix de leur bien à hauteur de l'inflation, soit 6%.

Crise du logement : le marché toujours à l'arrêt !

Malgré l'accélération de la baisse des prix, les effets ne se font toujours pas ressentir sur l'évolution du nombre de transactions. Ce trimestre, la Coopérative évalue une baisse de 22 % des compromis par rapport à la même période l'année précédente. Une baisse plus marquée dans certaines villes comme Montpellier et Toulouse, qui ont enregistré des baisses de 35 % et 29 % des compromis respectivement, tandis que les prix de l'immobilier local continuent d'augmenter à hauteur de 2 %.

Avec une politique fiscale qui décourage les investisseurs, le ralentissement se fait ressentir sur le marché du locatif avec un assèchement de l'offre : -14% du nombre de mandats dans les grandes villes en location disponible depuis le début de l'année.

Autre mouvement marquant : **les délais de ventes se rallongent, passant en moyenne à 96 jours à l'échelle nationale**, soit +7 jours. Un allongement qui s'explique notamment par des prix devenus trop élevés par rapport aux capacités financières des ménages.

Parmi les principaux freins d'accession à la propriété, en résidence principale ou pour un investissement locatif, l'accès au financement ! Si les taux retrouvent leur standard, les conditions d'accès au crédit sont trop restrictives. Résultat : même les "bons profils" se voient exclus du parcours immobilier, et obligés de revoir partiellement ou complètement leurs projets.

Guillaume Martinaud ajoute : *"Si les professionnels du secteur ont confirmé leur mobilisation pour s'adapter aux nouvelles réalités du marché, les efforts doivent être collaboratifs. En pleine crise du logement, l'immobilier demeure pourtant trop peu pris en compte par les politiques actuelles : la baisse de prix doit se conjuguer à des accès au financement facilités, une politique fiscale et une aide à la rénovation énergétique qui puisse participer au renouvellement de l'offre. En tant que principal réseau immobilier en France, nous rappelons que le logement ne peut pas être une variable d'ajustement des politiques publiques tous les cinq ans"*.

Villes	Prix €/m ²	évolution des prix	évolutions des compromis
National	2544€	-5,00%	-22,00%
Paris	9126€	-6,00%	-30,00%
Marseille	3212€	1,00%	-26,00%
Lyon	4780€	-4,00%	2,00%
Toulouse	3353€	2,00%	-27,00%
Montpellier	3043€	2,00%	-17,00%
Strasbourg	3540€	-11,00%	-33,00%
Bordeaux	4524€	-1,00%	33,00%
Rennes	3750€	-10,00%	0,00%

Contacts presse - Agence Monet

Juliette Thery - j.thery@monet-rp.com

Anne-Lise Le Vaillant : 06 45 68 14 30 - al@monet-rp.com

Peter Even : 06 29 73 17 56 - pe@monet-rp.com

À propos de Orpi

Avec plus de 1 365 points de vente et 9 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 200 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. Retrouvez Orpi sur LinkedIn et Twitter. Retrouvez Guillaume Martinaud sur LinkedIn.