

Prixmmo / l'immobilier demande de l'information !

Genèse du projet

Notre projet est né d'une constatation très simple : la plupart des sites spécialisés dans l'immobilier ne proposent qu'une fourchette des prix au m² moyen selon les villes et quartiers mais prennent jamais en compte la typologie du bien. Cependant, il convient de remarquer qu'une studette dans Paris 16^{ème} coûtera plus cher au prix du m² qu'un bel appartement familial de 100m². Cela s'explique par la rentabilité élevée d'une petite surface et sa rareté sur le marché. C'est à partir de cette observation que nous avons établi les fondations de Prixmmo, nous allons proposer pour chaque bien un prix moyen au m² en tenant compte de son nombre de pièce. Les données que nous utiliserons proviendront des ventes en cours proposées par les agences immobilières.

Ensuite, nous avons entrepris la construction de l'édifice lui-même. Internet a révolutionné de nombreux secteurs en facilitant l'accès à l'information, néanmoins l'information proposée sur le marché immobilier reste difficile d'accès et souvent disséminée entre plusieurs sources. Nous nous sommes donc donnés pour mission de concentrer l'information utile à tous les acquéreurs/vendeurs sur une seule et même plateforme, comme par exemple les données de l'INSEE sur les quartiers/villes, et surtout de publier régulièrement des articles sur la conjoncture immobilière ainsi que les dernières réglementations juridiques.

Le marché immobilier est un secteur complexe qui passionne, tous les jours pléthore d'articles dans les médias et les blogs abordent cette thématique. Des articles souvent contradictoires tels que "faut-il investir ?" ou "faut-il louer ou acheter ?" sèment la confusion chez les lecteurs. La vocation de Prixmmo est de devenir un « Phare » pour ses visiteurs lors d'un processus d'achat/vente immobilier. (Cf. notre contribution dans Les Echos / Marché immobilier, un secteur complexe qui passionne / Julien Couderc)

A cette œuvre, nous avons voulu apporter une touche plus personnelle en nous aventurant dans un domaine encore inconnu : la prévision des prix immobilier à horizon 5/10 ans. A notre connaissance, aucun organisme ni publication ne réalise actuellement des prévisions à moyen/long terme sur les prix de l'immobilier comme cela peut exister pour les marchés boursiers. A cet effet, nous nous sommes inspirés des modèles d'analyse de performance boursière existants et nous les avons ensuite adaptés au marché immobilier. Notre modèle prend en compte un historique des prix sur les 25 dernières années que nous avons couplé à un certain nombre d'indicateurs conjoncturels courants. Evidemment, ces prévisions sont données à titre purement indicatif, car comme pour la bourse les cycles sont ponctués de krachs, de crises et de phases de retournement qui donneront tort au modèle. Néanmoins, nous sommes convaincus que ce type de prévision peut s'avérer utile en aidant des

acheteurs à se projeter sur un projet immobilier et à simuler les flux financiers d'un achat immobilier comparé à une location.

Dans tous les cas, ce secteur reste en retard dans la « mutation digitale », nous sommes persuadés que le meilleur est à venir pour les utilisateurs et que « l'Uber » de l'immobilier n'a pas encore vu le jour. Il existe donc un véritable potentiel pour le développement de Prixmmo, cet intérêt lui permettra de trouver sa place sur la toile, de grandir petit à petit et de devenir incontournable. Ce n'est que le début mais nous avons déjà beaucoup d'idées pour le futur.

Présentation :

Prixmmo.fr a été lancé officiellement en septembre 2015 avec pour objectif d'apporter notre éclairage sur le marché immobilier et plus particulièrement sur les prix du m². Pour l'instant, nous nous concentrons sur le marché parisien mais nous avons pour objectif de nous développer sur d'autres régions.

Nous sommes deux fondateurs, passionnés d'immobilier et de nouvelles technologies.

Romain Brochard : Développeur web depuis près de 4 ans au sein de sa propre structure Soundlining. Les compétences de Romain en développement web ont permis de concevoir un site rapide, simple et efficace. Ses nombreuses expériences passées et actuelles auprès de différentes entreprises (Irish Central, PLX inc...) servent au quotidien afin d'optimiser Prixmmo et de développer de nouvelles applications.

Julien Couderc : Conseiller en investissement dans l'immobilier neuf depuis 2 ans. Après un Master en Finance de Marché, Julien s'est orienté vers l'immobilier neuf, un métier qui lui a permis d'appréhender le marché immobilier dans sa globalité. Sa passion de l'immobilier et son envie d'apporter un éclairage nouveau sur ce secteur complexe sont à l'origine de Prixmmo.

L'immobilier, un secteur en pleine « mutation digitale »

Nous avons été confortés dans notre volonté de créer Prixmmo, par la numérisation en cours du secteur immobilier. Les choses bougent et nous voulons participer pleinement à la révolution du secteur !

Lors du salon RENT 2015 (Real Estate New Technologies), Bertrand Girard, Industry Manager "Immobilier" chez Google France, a présenté quelques chiffres clés témoignant de la numérisation rapide du secteur.

- **90%** des projets immobiliers concrétisés ont débuté sur internet, que ce soit pour un achat, une location ou une vente.

- **30%** des internautes français ont visité un site internet spécialisé ou une application dédiée à l'immobilier en 2015 (soit 16 millions d'internautes environ).
- **22 pages en moyenne** sont consultées par les internautes en quête d'un achat ou d'une location

Les acheteurs et vendeurs veulent être de mieux en mieux informés, d'où cette croissance du nombre d'interactions physiques et digitales tout au long de leur projet immobilier. "Ce parcours digital se fait en partie au détriment du parcours physique, mais le secteur ne perd pas pour autant en valeur. Comme pour l'automobile : les acheteurs viennent moins souvent en point de vente, mais ils arrivent mieux informés et mieux préparés", commente Bertrand Girard.

Concept :

Nous voulons proposer de l'information de manière simple et efficace. En effet, chaque particulier concerné par un projet immobilier, que ce soit en tant qu'acheteur ou vendeur, se doit de se renseigner sur la conjoncture économique actuelle, les réglementations et les bonnes pratiques à adopter pour mener à bien son projet immobilier. Comme nous avons pu le voir précédemment, de plus en plus d'internautes débutent leurs projets immobiliers sur internet et ils ont besoin d'un site comme Prixmmo pour appréhender au mieux le marché.

Notre business model est uniquement basé sur la mise en relation des particuliers et des professionnels. Un acheteur a besoin d'un courtier pour obtenir le meilleur taux ? Un vendeur souhaite trouver une agence immobilière compétente et sympathique ? Nous mettons les particuliers en relation avec nos partenaires qui nous rétribueront en fonction de nos conventions.

Nos outils :

- **Les prix du m² selon la zone géographique et la typologie d'appartement :**
 - Tout le monde souhaite acheter/vendre son bien immobilier au bon prix, c'est pour cela que Prixmmo vous donne les prix du m² par zone géographique selon les dernières ventes en cours observées.
 - Le marché immobilier est régi par la loi de l'offre et la demande, ceci explique que, pour une même zone géographique, les prix du m² pour un studio (T1) et un appartement 4 pièces (T4) peuvent varier sensiblement à prestations égales. Fort de ce constat, Prixmmo vous donne aussi un prix du m² par typologie de bien afin de vous donner l'estimation la plus proche du marché.

- **Les prévisions de prix du m² à 1, 3, 5 et 10 an(s) :**
 - Notre algorithme vous fournira une estimation future des prix immobilier pour chaque zone géographique en prenant en compte l'évolution historique des prix immobilier sur les 25 dernières années et la conjoncture actuelle.
 - Les prévisions d'évolution des prix au m² permettront de vous donner une idée lors de la revente de votre bien immobilier selon la durée de détention souhaitée.

- **Les informations et données statistiques sur les quartiers/villes :**
 - Il est important de connaître l'environnement d'un bien immobilier, c'est pour cela que nous mettons à dispositions des données telles que la densité de commerce, le nombre de transports en commun et le revenu moyen par habitant.
 - Pour vous donner une idée de l'offre immobilière, nous vous indiquons également la répartition des différents types de logements (T1, T2, T3, T4 et T5 ou plus) et le pourcentage de propriétaires / locataires.

- **L'actualité et les informations sur le marché immobilier (rubrique blog) :**
 - Toutes les semaines, vous retrouverez des articles sur la conjoncture immobilière, les nouvelles réglementations juridiques ainsi que les bonnes pratiques à adopter dans l'immobilier
 - Vous pouvez filtrer les différents articles selon nos thèmes pour accéder à l'information souhaitée. Les thèmes sont variés comme « Achat bien immobilier », « Investissement locatif » et « Crédit immobilier ». (outil en développement).

Notre vision de l'entreprise et de l'avenir :

Nous pensons toujours à l'expérience utilisateur. Pour chaque nouvelle fonction, amélioration, donnée ajoutée, nous nous posons la question de l'intérêt de celle-ci en nous mettant à la place de l'utilisateur. Nous nous efforçons de rendre l'information accessible et de proposer un contenu simple et pertinent.

A l'avenir, nous voulons développer de nouvelles fonctionnalités pour faciliter toujours plus l'accès à l'information du marché immobilier pour nos visiteurs. Nous pensons aussi à aider les agents immobiliers pour mieux accompagner leurs clients et améliorer leur efficacité.

A partir des prix moyens objectifs observés sur PRIXMMO sur la base des milliers de vente en cours et en expliquant comment appréhender au mieux le marché immobilier, les agences immobilières peuvent se servir de PRIXMMO pour renforcer leur discours commercial et utiliser notre concept pour convaincre et rassurer leurs clients.

Une suggestion :

Vous vous posez une question sur l'actualité immobilière ? Pensez à nous, appuyez-vous sur notre expertise et notre passion pour le marché de l'immobilier afin de mieux comprendre le secteur et ses enjeux.

Le mot de la fin :

Vous souhaitez en savoir plus sur Prixmmo ? Réaliser une interview ? Prendre un café avec nous ? N'hésitez surtout pas à nous contacter.

A retenir :

- Nous souhaitons apporter davantage d'information et de transparence au marché de l'immobilier
- Nous cherchons à nous montrer innovants et à participer pleinement à la mutation digitale du secteur
- Nous voulons prendre du plaisir en parlant d'un domaine qui nous passionne

Julien Couderc / Prixmmo

06-67-74-05-59

Julien.couderc@prixmmo.fr

www.prixmmo.fr

PRIXMMO