



l'Observatoire **interkab**

DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

Le Baromètre des indépendants.

Sommaire.

l'Observatoire **interkab**
DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

L'édito de l'Observatoire p.01

La voix des indépendants p.03

Baromètre marché immobilier national p.09

Baromètre marché immobilier régional

➤ Paris & Île-de-France p.21

➤ Provence-Alpes-Côte d'Azur p.31

➤ Auvergne-Rhône-Alpes p.41

➤ Nouvelle-Aquitaine p.51

Méthodologie p.61



**Avec
l'Observatoire
Interkab,
nous mettons
en lumière
l'expertise
de ces 8 500
agences
immobilières
indépendantes**



Olivier Bugette

Président Fondateur
La Boîte Immo

L'édito de l'Observatoire

En cette deuxième moitié de l'année 2024, l'Observatoire Interkab continue de jouer un rôle clé dans l'analyse et l'éclairage du marché immobilier français à travers le prisme des agents immobiliers indépendants. Notre ambition reste inchangée : offrir une vue toujours plus précise et exhaustive de ce marché en constante évolution.

Nous avons ressenti la nécessité profonde de donner enfin une place à la vision des indépendants auprès du grand public. C'est pourquoi l'Observatoire Interkab a été créé. Nous sommes heureux de voir qu'aujourd'hui cette initiative s'est fait une place de choix parmi l'ensemble des baromètres déjà existants de la profession, preuve, s'il en est, que cette vision manquait cruellement sur la scène médiatique.

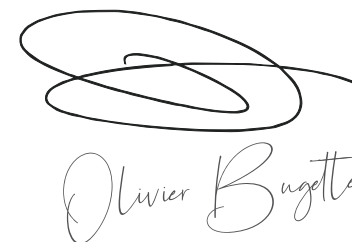
Cette deuxième année marque un nouveau tournant pour l'Observatoire Interkab. Avec plus de 45 000 utilisateurs et 8 500 agences fédérées autour d'Interkab, le panel du baromètre s'est encore élargi et multiplie ainsi nos possibilités d'investigation. En 2024, l'ajout de nouveaux indicateurs clés comme le taux de casse des compromis ainsi que l'intégration des DOM ont permis d'affiner davantage notre analyse et d'offrir une vision encore plus globale et détaillée du marché immobilier français.

Chaque trimestre, nous interrogeons les agents immobiliers indépendants sur leurs ressentis terrain. Cette approche collaborative permet de faire remonter des informations qualitatives, apportant ainsi une compréhension plus fine des attentes des acquéreurs et des vendeurs quasiment en temps réel. Les résultats de ces enquêtes, combinés aux indicateurs du baromètre, offrent une perspective unique sur l'évolution du marché immobilier.

Et après ?

2025 se rapproche à grands pas et nous restons déterminés à continuer de porter haut et fort la voix des indépendants. Plus que jamais, il est essentiel de leur offrir un espace où leur expertise et leurs visions du marché immobilier résidentiel en France peuvent s'exprimer.

Ensemble, continuons à faire résonner la voix des indépendants.



Olivier Bugette



La voix des indépendants

Préambule

Le troisième trimestre 2024 n'a pas permis de lever les incertitudes pesant sur le marché immobilier. En effet, l'instabilité de l'appareil politique, les doutes sur la santé réelle de l'économie et les prix toujours élevés continuent de peser lourdement sur la reprise tant espérée.

L'Observatoire Interkab, vecteur des tendances et des évolutions du marché immobilier, s'est intéressé ce trimestre aux acquéreurs avec une attention toute particulière sur les investisseurs. Pour cela, nous avons de nouveau interrogé les 8 500 agences immobilières indépendantes, qui constituent la communauté Interkab, pour mieux cerner la dynamique du marché.

Pour ce 3^{ème} trimestre, l'Observatoire Interkab met notamment en lumière certains indicateurs qui laissent néanmoins entrevoir des signes de reprise, avec le retour des primo-accédants, une dynamique positive du côté des secundo-accédants ainsi qu'une orientation des projets d'investissement de plus en plus tournés vers l'usage partiel des biens.

Une baisse des prix attendue mais toujours incertaine

L'évolution des prix immobiliers reste l'un des principaux sujets d'inquiétude pour les agents immobiliers indépendants. Ils ne sont que **48% à penser que les prix vont baisser**. Néanmoins, aujourd'hui, nombreux sont les agents immobiliers indépendants qui s'accordent à dire que **la baisse des prix reste le facteur clé pour redynamiser le secteur (26%)**.

Toutefois, au-delà des prix, **l'instabilité politique** est un facteur que **plus d'un quart des agents** identifie comme ayant un impact direct sur la mobilisation des acquéreurs.

Il est intéressant de noter que **20% des professionnels estiment que la loi sur la portabilité des prêts** pourrait jouer un rôle déterminant dans le retour en force des acheteurs.

Enfin, seulement **11% des répondants continuent de croire au levier des incitations fiscales**.



Les attentes autour d'une baisse des prix de l'immobilier sont fortes. Pour preuve, 95% des professionnels anticipent une stabilisation voire une baisse des prix. Cependant, la baisse de l'inflation, combinée à la stabilisation des taux d'emprunt autour de 3,5%, constituent de véritables indicateurs d'une amélioration du pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs par rapport à l'année dernière. À ce stade, il ne paraît pas judicieux de fonder une stratégie immobilière sur une baisse significative des prix, notamment en raison de la résistance des vendeurs qui persiste. explique Olivier Bugette, CEO La Boîte Immo.

Un retour en force des primo-accédants

Un des faits marquants de ce trimestre est le retour **des primo-accédants** sur le marché, passant de **15% à 20%** en un an. Ces acheteurs semblent profiter de conditions économiques légèrement plus favorables pour réaliser leur premier achat immobilier cette année. Un signe encourageant notamment pour l'activité immobilière en 2025.

Les **secundo-accédants** constituent également une **part dynamique du marché**, représentant **44% des acquéreurs**. Ils ont pu profiter de ce contexte favorable pour réinvestir.

En revanche, on note une **légère diminution des investisseurs et des acheteurs seniors**, des catégories traditionnellement plus présentes mais freinées par des conditions économiques moins avantageuses.

💡 *Nous constatons le retour en force des primo-accédants sur le marché immobilier, dont la part a progressé de 5 points en un an.* 📈 déclare le CEO.



Un investisseur sur deux a moins de 40 ans

Le profil des investisseurs a considérablement évolué, avec désormais **un investisseur sur deux âgé de moins de 40 ans**. Cette participation marquée des jeunes générations témoigne de l'attractivité continue de l'immobilier. Ce phénomène reflète une nouvelle approche de l'investissement, portée par des acheteurs plus jeunes, souvent plus connectés et donc mieux informés sur les opportunités du marché.

Bien que **7 investisseurs sur 10 se concentrent sur la constitution d'un capital et la location longue durée**, une part non négligeable, **soit 30%, se tourne vers des projets plus personnels**. Ceux-ci incluent notamment l'acquisition de résidences secondaires pour en faire des biens à usage mixte. Ce changement témoigne d'une diversification des stratégies d'investissement, reflétant un intérêt croissant pour des biens offrant à la fois un usage personnel et un potentiel de rendement.

💡 *C'est une tendance qui incarne les nouvelles attentes des investisseurs d'aujourd'hui : combiner l'aspect patrimonial avec un usage concret et immédiat de leur bien immobilier.* 📈 conclut Olivier Bugette.

Alerte rouge pour les logements notés G au DPE

78 % des agents considèrent que les biens classés G sont devenus particulièrement difficiles à vendre en l'état et n'attirent plus du tout les acheteurs. Seule une minorité de 22% y voit encore un potentiel, soulignant la pression croissante des critères énergétiques sur les décisions d'investissement immobilier.





l'Observatoire **interkab**[®]
DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

INFOGRAPHIE

État du marché immobilier 2024 par les indépendants

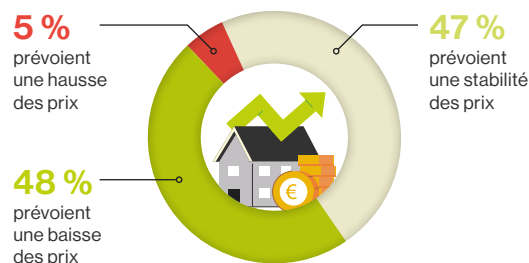
La voix des indépendants - 3^{ème} trimestre 2024



Une baisse des prix attendue mais toujours incertaine

- Seulement 48% des agents indépendants anticipent une baisse des prix

Prévision de l'évolution des prix selon les agents immobiliers indépendants



- 1/4 des agents immobiliers estiment que l'instabilité politique impacte la mobilisation des acquéreurs

Les principaux leviers pour redynamiser le marché



Qui sont les acheteurs en France aujourd'hui ?

- Un retour en force des primo-accédants



Ils représentent

20%

des acquéreurs

soit **+5 points**
en 8 mois

- Un dynamisme fort des secundo-accédants

Ils représentent

44%

des acquéreurs

soit **+4 points**
en 8 mois



Evolution des profils d'investisseurs et de leurs projets

- Des investisseurs de plus en plus jeunes



1

investisseur sur 2

a moins de 40 ans

- Vers une diversification des stratégies d'investissement



7 investisseurs / 10

restent focalisés sur la création de capital et la location longue durée



3 investisseurs / 10

acquièrent des résidences secondaires pour en faire des biens à usage mixte



Baromètre marché immobilier national

Évolution des prix au m²

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



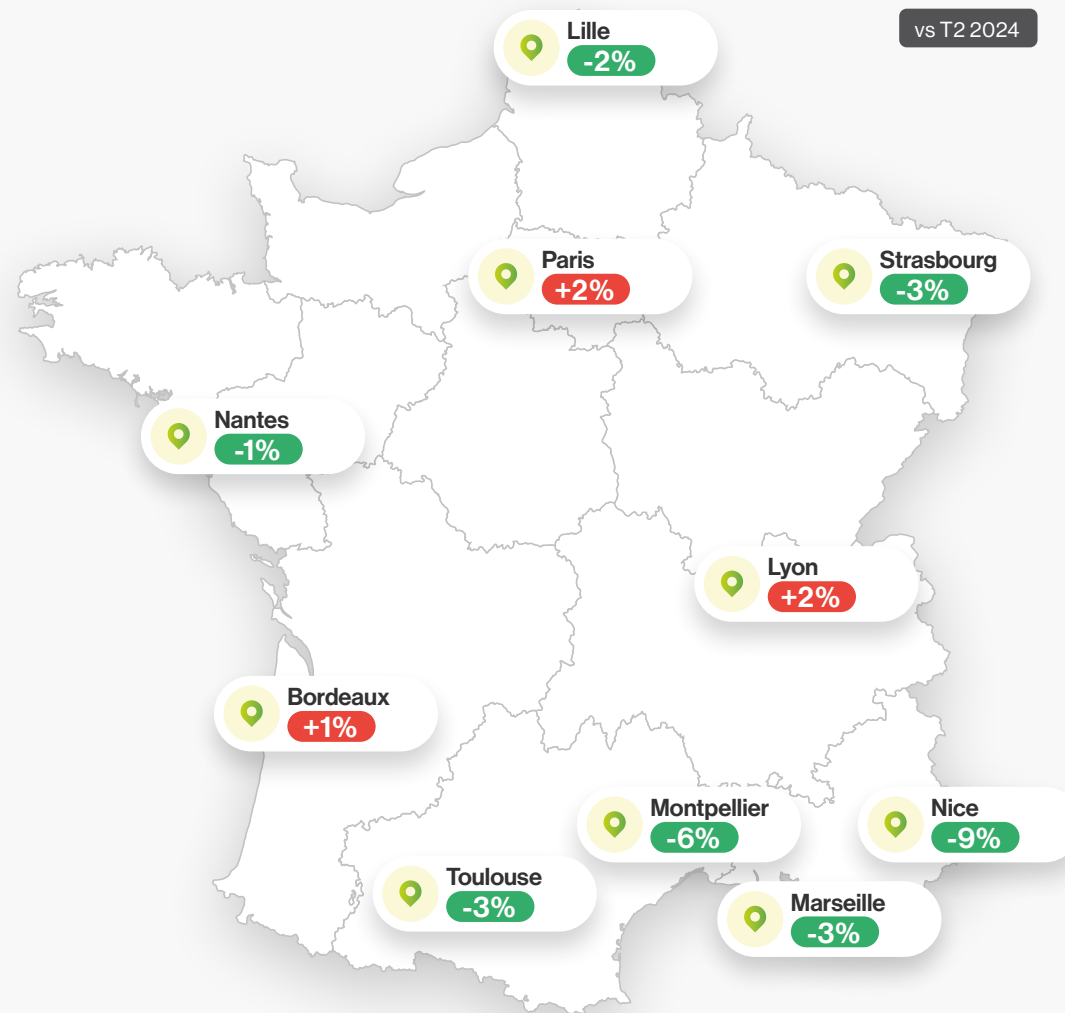
2 793 € -5%
Prix moyen au m²
des maisons



4 418 € -3%
Prix moyen au m²
des appartements

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 830 € / m ²	N°6	Strasbourg	3 901 € / m ²
N°2	Nice	5 202 € / m ²	N°7	Toulouse	3 874 € / m ²
N°3	Lyon	5 081 € / m ²	N°8	Marseille	3 753 € / m ²
N°4	Bordeaux	4 957 € / m ²	N°9	Lille	3 728 € / m ²
N°5	Nantes	4 054 € / m ²	N°10	Montpellier	3 621 € / m ²



La lente baisse des prix se poursuit dans un certain nombre de régions et de villes, mais cette inflexion n'est pas généralisée sur l'ensemble du territoire.

Le top 10 des grandes villes françaises affiche, à l'instar du trimestre précédent, une dépréciation moyenne de - 2% des prix au m² vs T2 2024.

Des disparités régionales émergent : certaines villes, comme Nice et Montpellier, subissent des baisses plus marquées,

respectivement de -9% et -6% par rapport au T2, tandis que des villes telles que Paris, Bordeaux et Lyon continuent à voir leur prix augmenter entre 1% et 2% vs T2.

Preuve également que la tendance baissière n'est pas uniforme : seule une petite majorité d'agents immobiliers indépendants (48%) interrogés dans le cadre de notre sondage anticipent une baisse effective des prix.

Évolution des délais de signature des compromis de vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



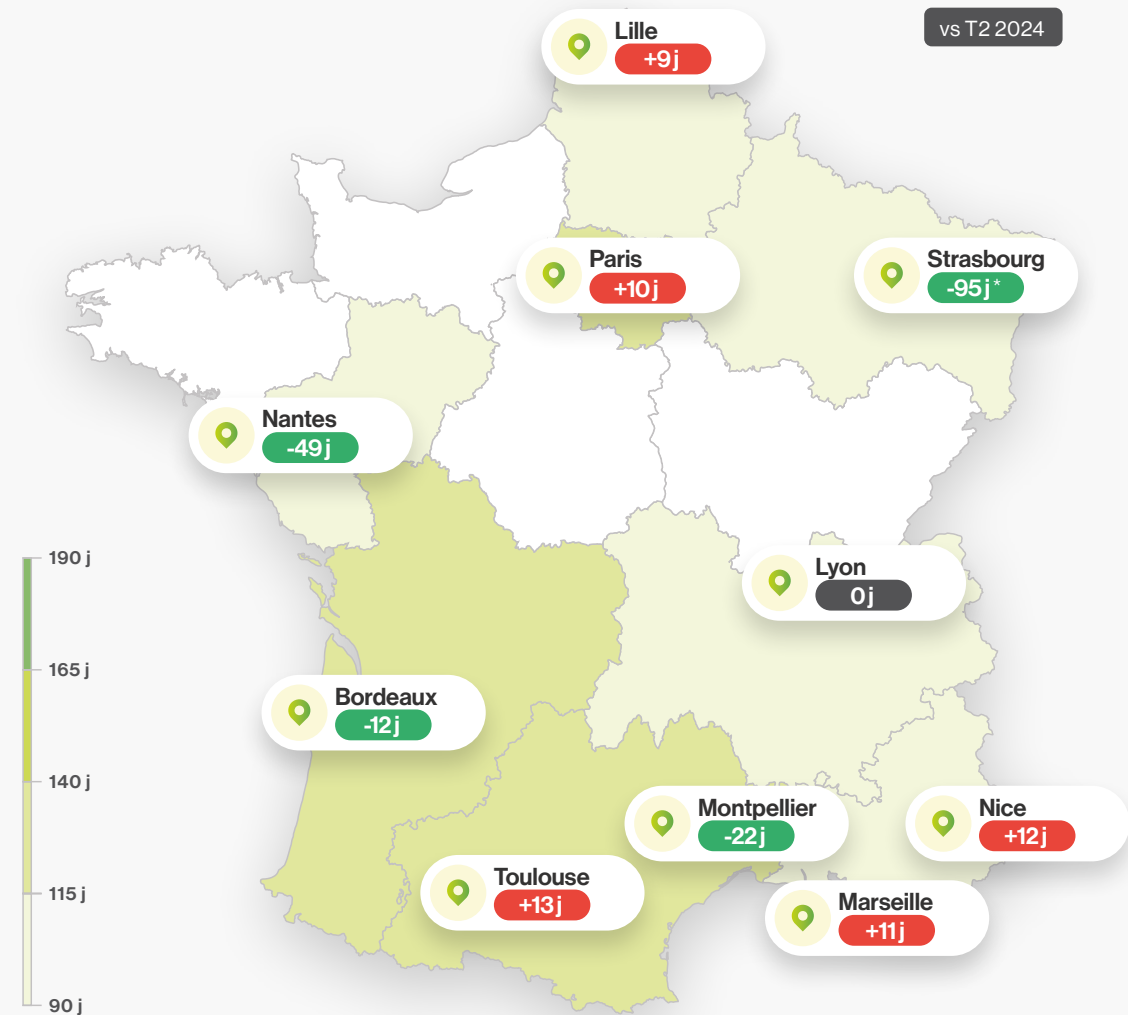
125 jours

Délai moyen de signature des compromis de vente

+1 jour

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Toulouse	140 jours	N°6	Marseille	112 jours
N°2	Montpellier	125 jours	N°7	Nantes	111 jours
N°3	Strasbourg	125 jours	N°8	Nice	105 jours
N°4	Paris	124 jours	N°9	Lyon	104 jours
N°4	Bordeaux	124 jours	N°10	Lille	102 jours



Aujourd'hui, on constate qu'il faut encore un peu plus de 4 mois pour vendre son bien immobilier en France. Les délais de vente se maintiennent, s'établissant à 125 jours (+1 jour vs T2).

Le marché s'uniformise, puisque contrairement au T2, les délais de vente sont relativement similaires sur l'ensemble du territoire, allant de 119 jours pour la région Île-de-France à 141 jours en Nouvelle Aquitaine.

Il est à noter que plusieurs grandes villes françaises se rapprochent du seuil symbolique des 100 jours de délai de vente comme Lille (102 jours), Lyon (104 jours) et Nice (105 jours).

* Donnée issue d'un panel restreint

Évolution de l'état des stocks de biens à la vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



+2% vs T2 2024

de biens à la vente sur le marché

On assiste depuis le début de l'année à une reconstitution des stocks (+13% sur notre panel au niveau national vs le T1). Sans surprise, la reconstitution massive des stocks est le corollaire d'une chute du nombre de transactions.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistre la plus importante hausse des stocks +26% entre T1 et T3, marquant une nouvelle accumulation d'offres sur ce territoire. La région Nouvelle-Aquitaine quant à elle voit son stock augmenter de +8 % vs T1.

Sur le top 10 des plus grandes villes françaises, le volume de stocks de biens en vente a augmenté de +16% en moyenne.

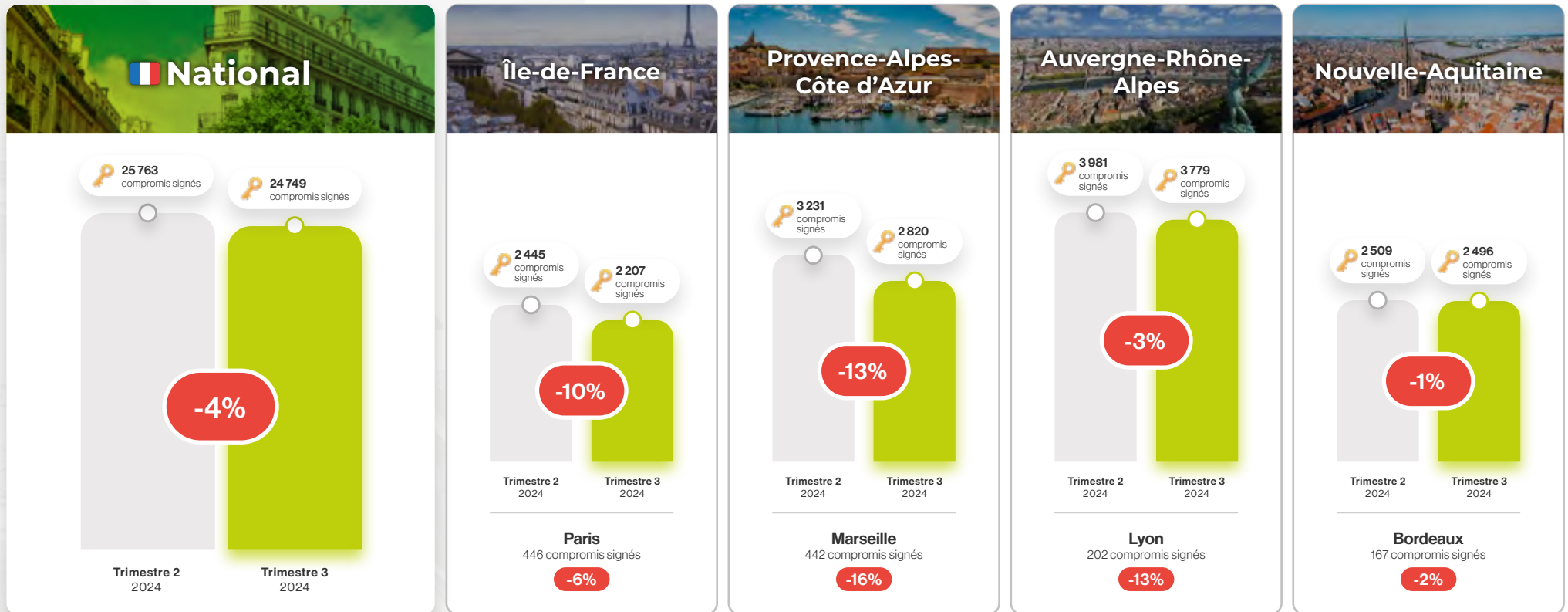
Top 6 des villes où les stocks ont le plus augmenté depuis le début de l'année :

- Nice : + 59% vs T1
- Lille : + 13% vs T1
- Nantes et Strasbourg: +12% vs T1
- Lyon et Montpellier : + 10% vs T1



Évolution du volume de compromis signés au niveau national & régional

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Au niveau national, la diminution du nombre de compromis de vente se poursuit, mais à un rythme moins soutenu. Toutefois, au niveau régional, on observe un recul plus marqué dans la région PACA au 3^{ème} trimestre vs T2.

L'atterrissage fin 2024 du nombre de compromis signés n'est pas encore arrêté car il est encore possible de compter sur une dynamique de marché. En effet, la baisse des taux d'intérêt, associée à une inflation stabilisée autour de 2%, pourrait insuffler un nouvel élan, favorisant ainsi une reprise de l'activité en fin d'année.

✕ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



France National

-5,7%

-0,1 pt

d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Île-de-France

-4,2%

0 pt

Provence-Alpes-
Côte d'Azur

-3,1%

+0,3 pt

Auvergne-Rhône-
Alpes

-3,1%

-0,1 pt

Nouvelle-Aquitaine

-5,5%

-0,2 pt

Les marges de négociation se maintiennent avec une moyenne nationale s'établissant à -5,7% (+0,1 point vs T2).

Le top 10 des villes françaises révèle des dynamiques de négociation variées. Nantes (-9,9%) et Strasbourg (-8,3%) se distinguent par des augmentations significatives de leurs marges de négociation.

À l'inverse, Lyon, Montpellier et Nice affichent des marges de négociation moyennes, inférieures aux tendances observées à l'échelle nationale, se situant autour de -4%.



Proportion des compromis de vente qui n'aboutissent pas à une signature

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



National

16,7%

des compromis de vente n'aboutissent pas (Taux de casse)

2,1%

des compromis
sont perdus par l'agence

11,2%

des compromis
sont remis à la vente

3,4%

des compromis
ont trouvé preneur

Île-de-France

14,8%

1,1%

11,4%

2,2%

Provence-Alpes-Côte
d'Azur

17,9%

3,4%

10,7%

3,9%

Auvergne-Rhône-
Alpes

17,4%

3,9%

9,8%

3,7%

Nouvelle-Aquitaine

16,9%

1,4%

11,7%

3,8%

Sur l'ensemble du territoire, près de 17% des compromis de vente n'aboutissent pas à une signature finale, un chiffre en nette amélioration par rapport au deuxième trimestre (-4,1 points). Cette tendance positive s'explique en grande partie par la baisse des taux d'emprunt, qui permet aux acquéreurs de bénéficier de conditions de financement plus favorables et réduit ainsi le risque d'échec des dossiers de financement.

Cette dynamique positive se confirme sur l'ensemble des bassins observés par notre Observatoire Interkab. La région Auvergne-Rhône-Alpes (17,4%) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (17,9%) enregistrent chacune une progression d'un point, tandis que la Nouvelle-Aquitaine améliore son taux de casse de 3 points pour atteindre 16,9%. L'Île-de-France se démarque avec un recul important de 15 points, faisant passer son taux de casse de 30% à 14,8%.



Évolution des prix au m² des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



2 333 €

0%

Prix moyen au m²
des maisons



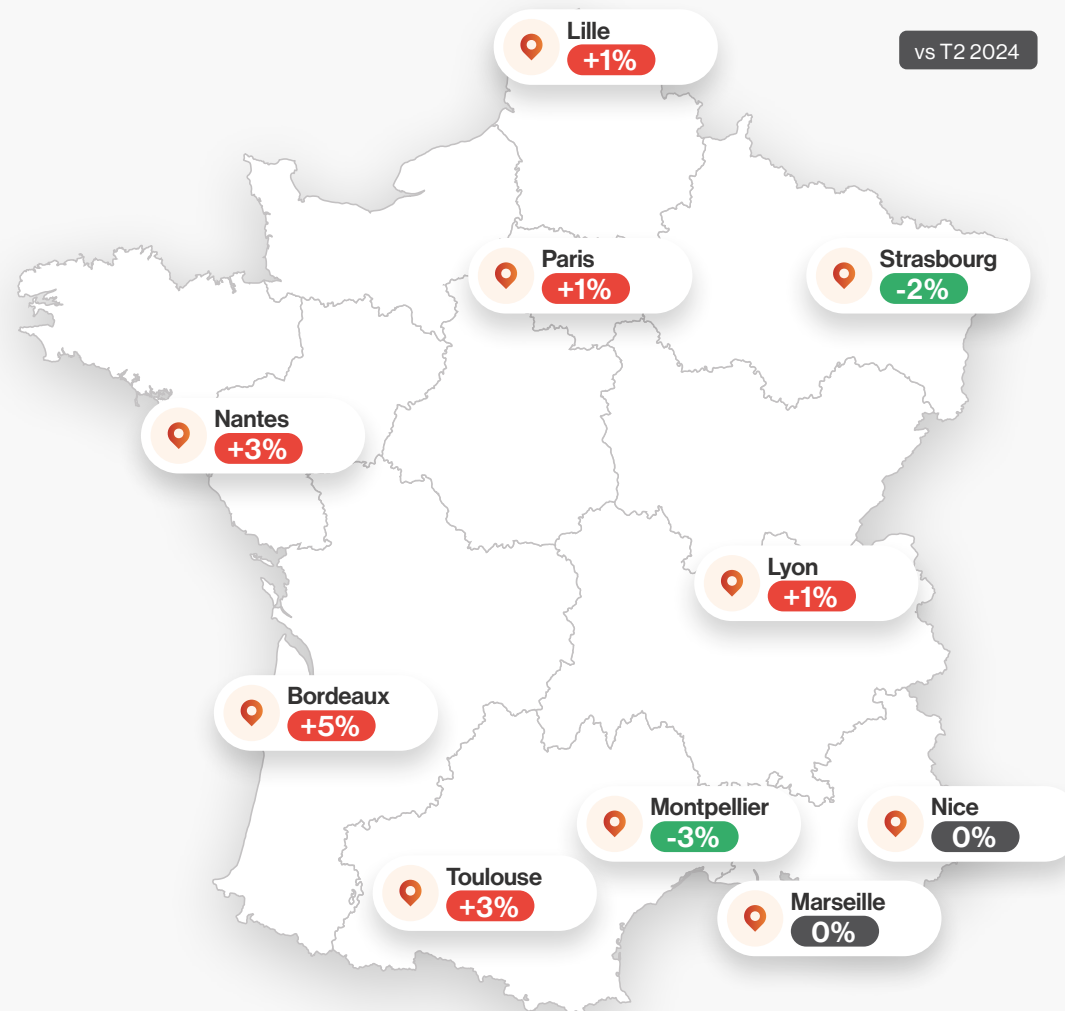
4 926 €

-2%

Prix moyen au m²
des appartements

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 926 € / m ²	N°6	Nantes	4 247 € / m ²
N°2	Nice	5 183 € / m ²	N°7	Strasbourg	4 003 € / m ²
N°3	Lyon	5 093 € / m ²	N°8	Lille	3 908 € / m ²
N°4	Bordeaux	4 998 € / m ²	N°9	Montpellier	3 681 € / m ²
N°5	Toulouse	4 378 € / m ²	N°10	Marseille	3 321 € / m ²



Les biens avec un DPE défavorable s'inscrivent dans les mêmes tendances que celles observées au trimestre précédent. Les marges de négociation demeurent stables (-7,3%) et les stocks se stabilisent (+2% vs T2).

Cependant, quelques nuances se dessinent :

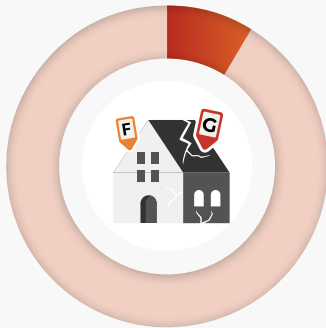
- La baisse des prix au m² se poursuit plus nettement sur ce type de biens (-4% vs T2);
- Les délais de vente s'allongent de 5 jours, atteignant 141 jours en moyenne au T3;
- Le volume des compromis signés enregistre un recul important (-19% vs T2).

Ces indicateurs sont la résultante de la réticence croissante des acquéreurs face à ces biens. En effet, selon notre sondage, 80% des agents estiment que les biens classés G n'intéressent pas les acheteurs.

Tandis que les contraintes réglementaires sont de plus en plus pressantes, les biens avec un DPE défavorable représentent, comme au trimestre précédent, 8% des biens en vente sur le marché (sur le panel Interkab).

Évolution de la proportion des stocks de biens à la vente avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



8%
des biens sur le
marché sont des
biens avec des
étiquettes F ou G

0 pt



Typologie des biens

avec un DPE défavorable
au 3^{ème} trimestre



62%

maisons

+0,1 pt



38%

appartements

-0,1 pt

Proportion des biens avec un DPE défavorable



sur le parc immobilier des 10 plus grandes villes
de France

Paris 17%	2 904 biens -0,1 pt	Lyon 4%	282 biens -0,1 pt
Lille 9%	127 biens -0,1 pt	Toulouse 4%	139 biens -0,3 pt
Strasbourg 7%	113 biens -0,3 pt	Nice 4%	624 biens +0,1 pt
Bordeaux 6%	294 biens +0,3 pt	Marseille 3%	280 biens 0 pt
Nantes 6%	241 biens +0,1 pt	Montpellier 2%	198 biens +0,1 pt

Profil type de l'emprunteur

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

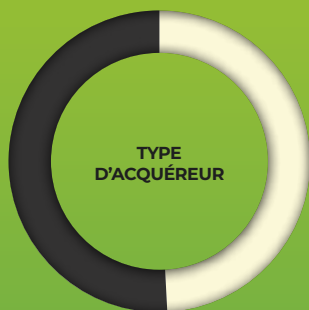
Situation de l'emprunteur

38 ans
âge moyen

-1an

3 708 €
revenu moyen

+1%



51,0%
primo
accédants

49,0%
hors
primo

Opt

Opt

Projet de l'emprunteur

83,9%
résidence
principale

-0,6 pt

0,7%
résidence
secondaire

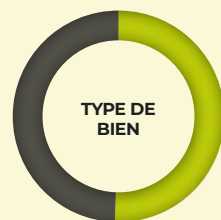
-0,4 pt

15,1%
investissement
locatif

+0,6 pt

0,3%
renégociation
achat

+0,3 pt

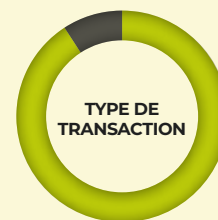


53,3%
maison

+2,9 pts

47,7%
appartement

-2,9 pts



92,8%
ancien

+1,0 pt

7,2%
neuf

-1,0 pt

Caractéristiques du prêt immobilier

82 375 €
apport
moyen

+6%

252 963 €
capital
emprunté
moyen

0%

274 mois
durée
moyenne de
prêt

-3 mois

2 116 €
mensualité
moyenne
avec assurance

+35%

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Taux d'intérêt par tranche de durée de prêt

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

📊 Taux moyen des crédits immobiliers

10 ans

3,3 %

+0,1 pt

15 ans

3,3 %

-0,2 pt

20 ans

3,5 %

-0,1 pt

25 ans

3,6 %

-0,1 pt



📊 Taux immobiliers par région

Île-de-France

-

3,2 %

-0,3 pt

3,4 %

0 pt

3,5 %

0 pt

Provence-Alpes-Côte d'Azur

-

-

3,5 %

-0,2 pt

3,6 %

0 pt

Auvergne-Rhône-Alpes

3,4 %

3,4 %

-0,2 pt

3,5 %

+0,1 pt

3,6 %

-0,1 pt

Nouvelle-Aquitaine

2,7 %

+0,1 pt

3,6 %

+0,1 pt

3,4 %

-0,1 pt

3,5 %

-0,1 pt

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



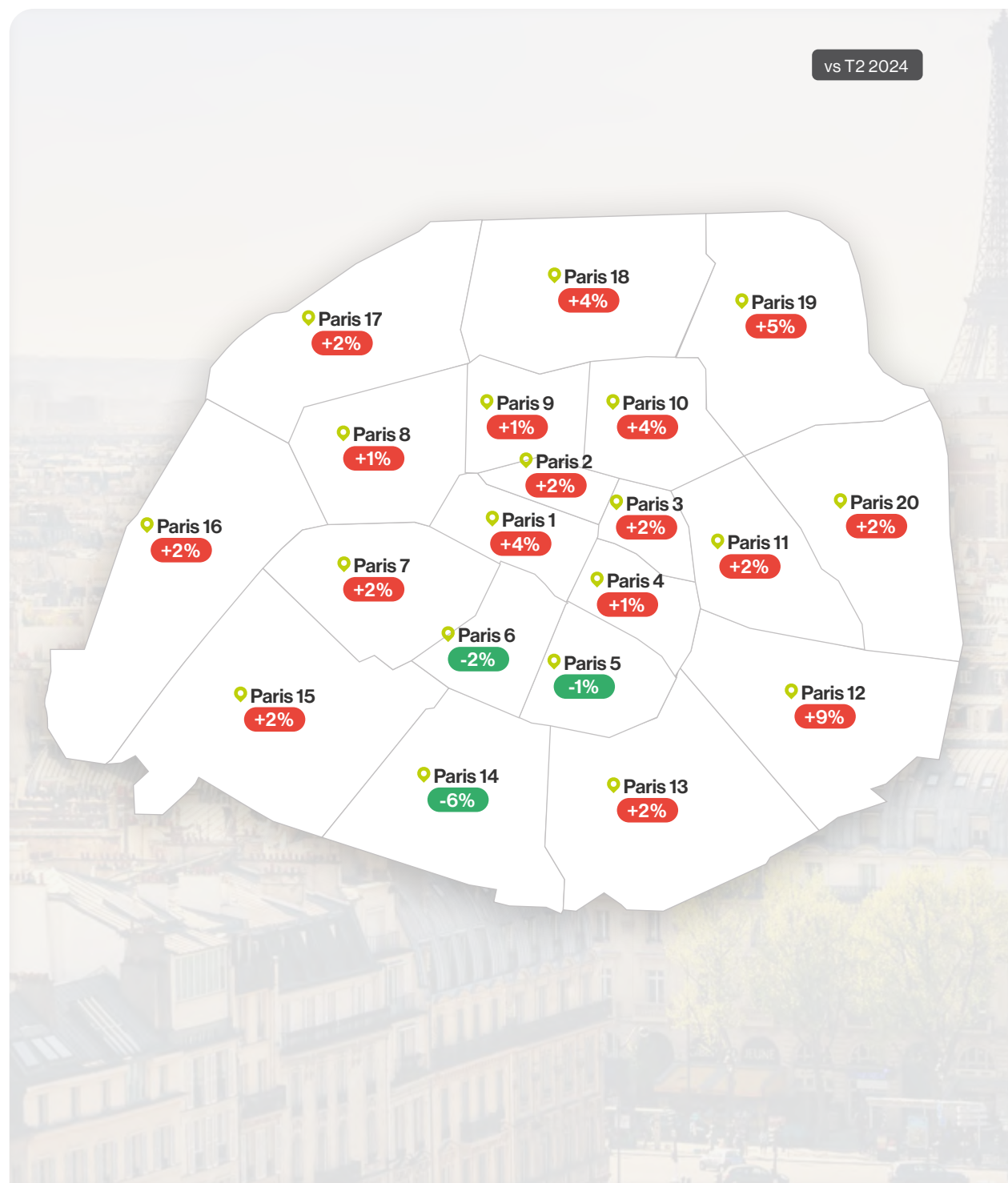
Baromètre marché immobilier Paris & Île-de-France

Évolution des prix au m² à Paris

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par arrondissement

Paris 1	13 834 € / m ²	Paris 11	10 172 € / m ²
Paris 2	13 004 € / m ²	Paris 12	9 860 € / m ²
Paris 3	13 004 € / m ²	Paris 13	9 838 € / m ²
Paris 4	13 958 € / m ²	Paris 14	9 196 € / m ²
Paris 5	12 805 € / m ²	Paris 15	10 571 € / m ²
Paris 6	14 679 € / m ²	Paris 16	12 049 € / m ²
Paris 7	14 873 € / m ²	Paris 17	11 480 € / m ²
Paris 8	13 750 € / m ²	Paris 18	9 543 € / m ²
Paris 9	11 942 € / m ²	Paris 19	9 005 € / m ²
Paris 10	10 425 € / m ²	Paris 20	8 698 € / m ²



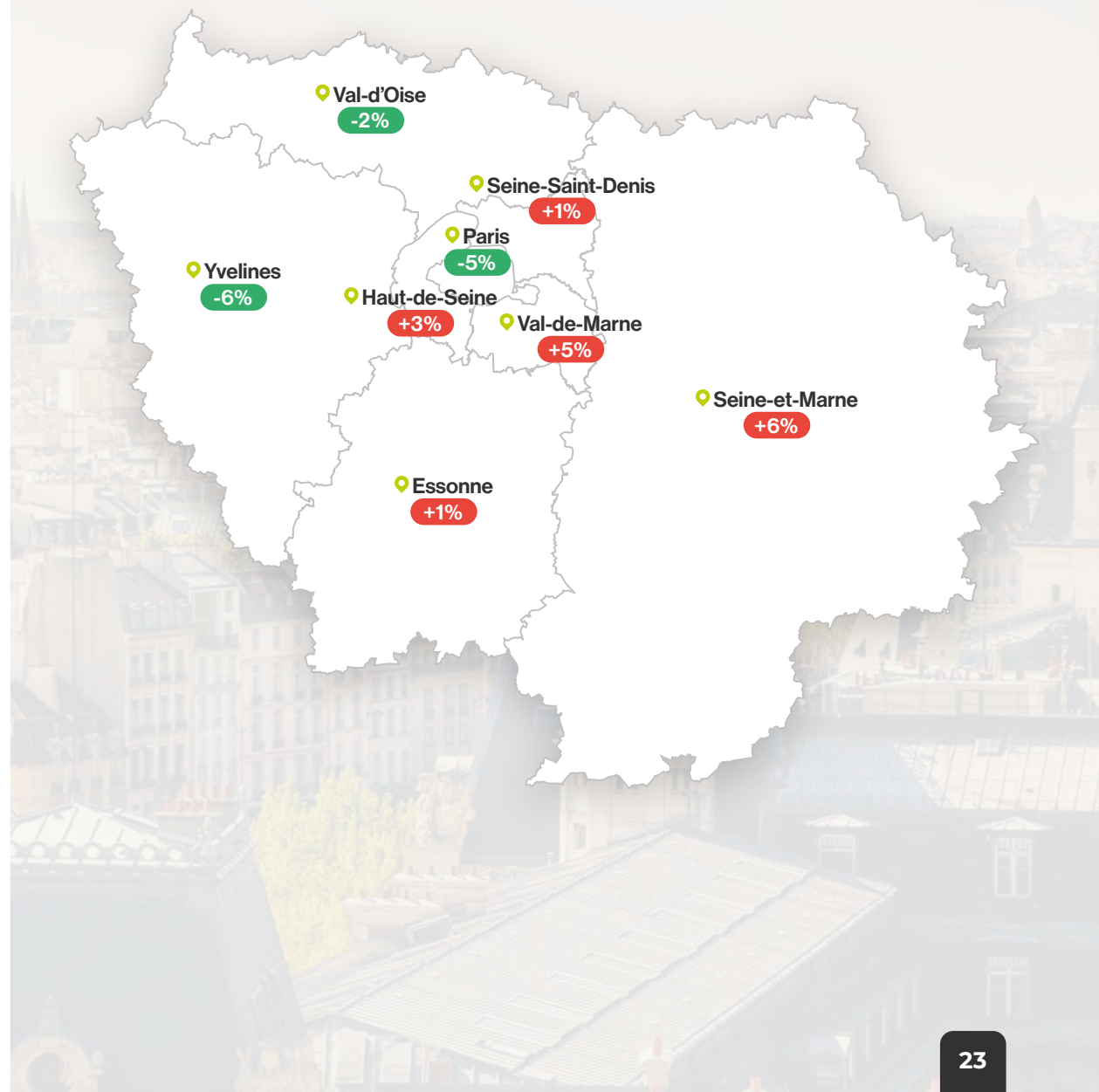
Évolution des prix au m² en Île-de-France

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par département

Paris	3 464 € / m ²
Seine-et-Marne	3 121 € / m ²
Yvelines	4 278 € / m ²
Essonne	3 249 € / m ²
Hauts-de-Seine	7 225 € / m ²
Seine-Saint-Denis	4 531 € / m ²
Val-de-Marne	5 268 € / m ²
Val-d'Oise	3 528 € / m ²

vs T2 2024



Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements franciliens

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Seine-et-Marne 77	Prix / m ²	Évol.
Chelles	3 501 €	-2%
Meaux	3 003 €	+7%
Melun	2 859 €	-3%
Pontault-Combault	3 632 €	-1%
Savigny-le-Temple	3 115 €	+2%

Yvelines 78	Prix / m ²	Évol.
Mantes-la-Jolie	2 634 €	+2%
Poissy	4 171 €	0%
Saint-Germain-en-Laye	6 372 €	-1%
Sartrouville	4 454 €	-2%
Versailles	7 410 €	+2%

Essonne 91	Prix / m ²	Évol.
Corbeil-Essonnes	2 858 €	+6%
Courcouronnes	2 504 €	-4%
Massy	4 717 €	-3%
Sainte-Geneviève-des-Bois	3 720 €	+3%
Savigny-sur-Orge	3 291 €	-5%

Hauts-de-Seine 92	Prix / m ²	Évol.
Asnières-sur-Seine	7 002 €	+1%
Boulogne-Billancourt	9 246 €	0%
Colombes	6 323 €	0%
Courbevoie	7 455 €	+1%
Nanterre	5 961 €	+7%

Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements franciliens

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

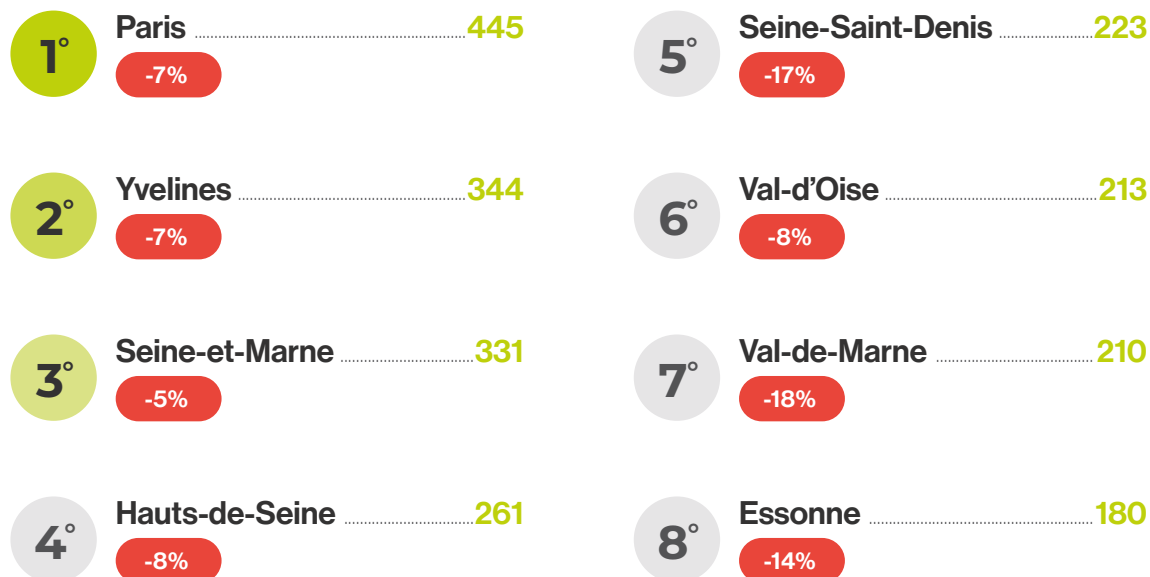
Seine-Saint-Denis 93	Prix / m ²	Évol.
Aubervilliers	4 430 €	0%
Aulnay-sous-Bois	3 302 €	-4%
Drancy	3 516 €	+2%
Montreuil	6 315 €	+6%
Saint-Denis	4 486 €	-1%

Val-de-Marne 94	Prix / m ²	Évol.
Champigny-sur-Marne	4 078 €	+8%
Créteil	4 173 €	+2%
Ivry-sur-Seine	5 738 €	+1%
Saint-Maur-des-Fossés	6 230 €	+8%
Vitry-sur-Seine	4 516 €	0%

Val-d'Oise 95	Prix / m ²	Évol.
Argenteuil	3 633 €	-8%
Cergy	3 439 €	+4%
Franconville	3 984 €	+4%
Garges-lès-Gonesse	2 949 €	+3%
Sarcelles	2 758 €	+1%

1 Classement des départements d'Île-de-France en nombre de compromis signés

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



✕ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Paris

-5,5%

-0,2 pt

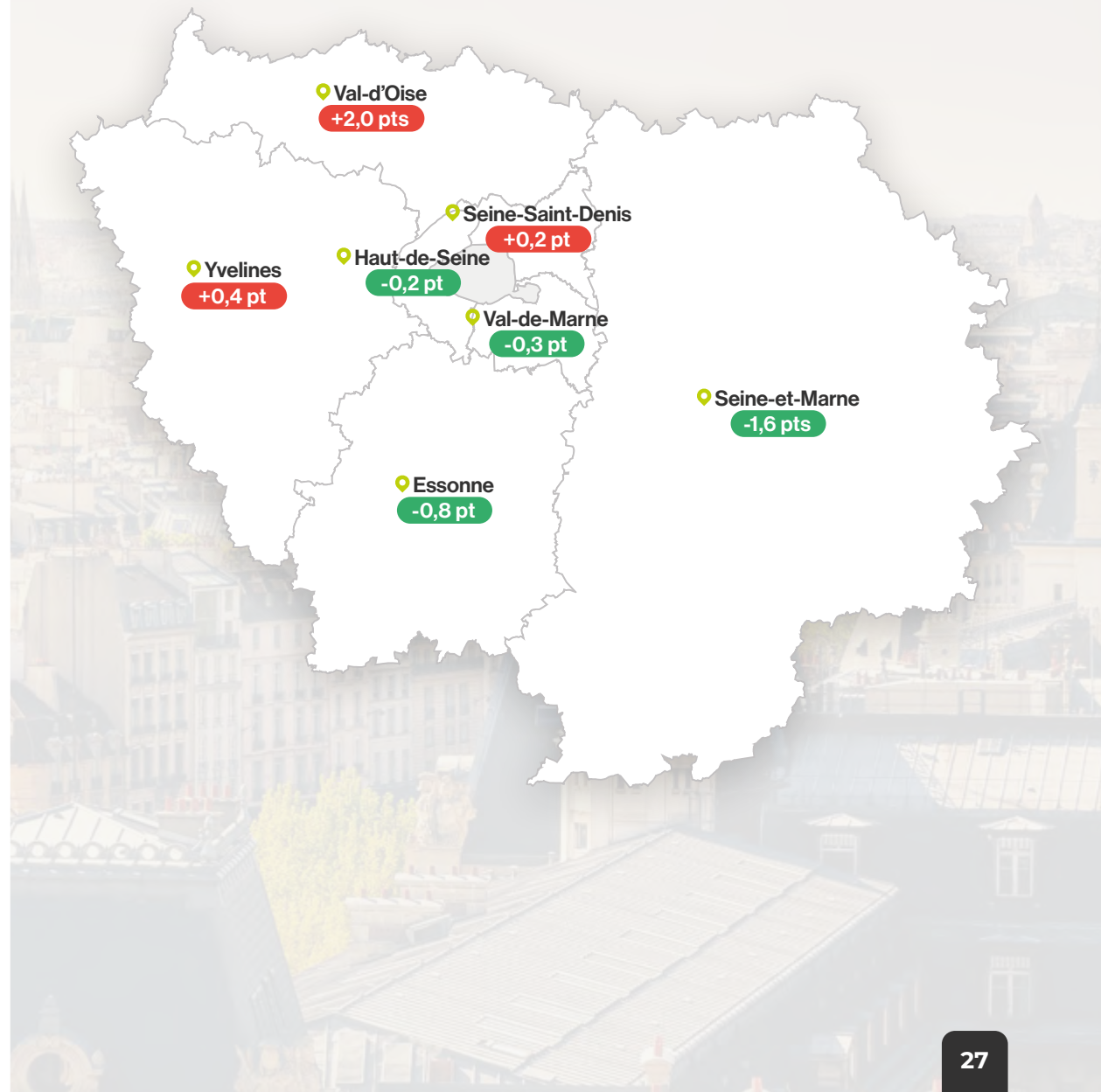
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Par département

Seine-et-Marne	-5,9%
Yvelines	-6,2%
Essonne	-5,8%
Hauts-de-Seine	-5,8%
Seine-Saint-Denis	-5,4%
Val-de-Marne	-4,9%
Val-d'Oise	-2,9%

vs T2 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Paris

124 jours

+10 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Par département

Seine-et-Marne	126 jours
Yvelines	134 jours
Essonne	98 jours
Hauts-de-Seine	134 jours
Seine-Saint-Denis	109 jours
Val-de-Marne	118 jours
Val-d'Oise	108 jours

vs T2 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Paris

17%

du parc immobilier parisien sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G



-0,1 pt

Paris

10 926 € / m²

prix moyen m² des biens en vente à Paris avec un DPE F ou G

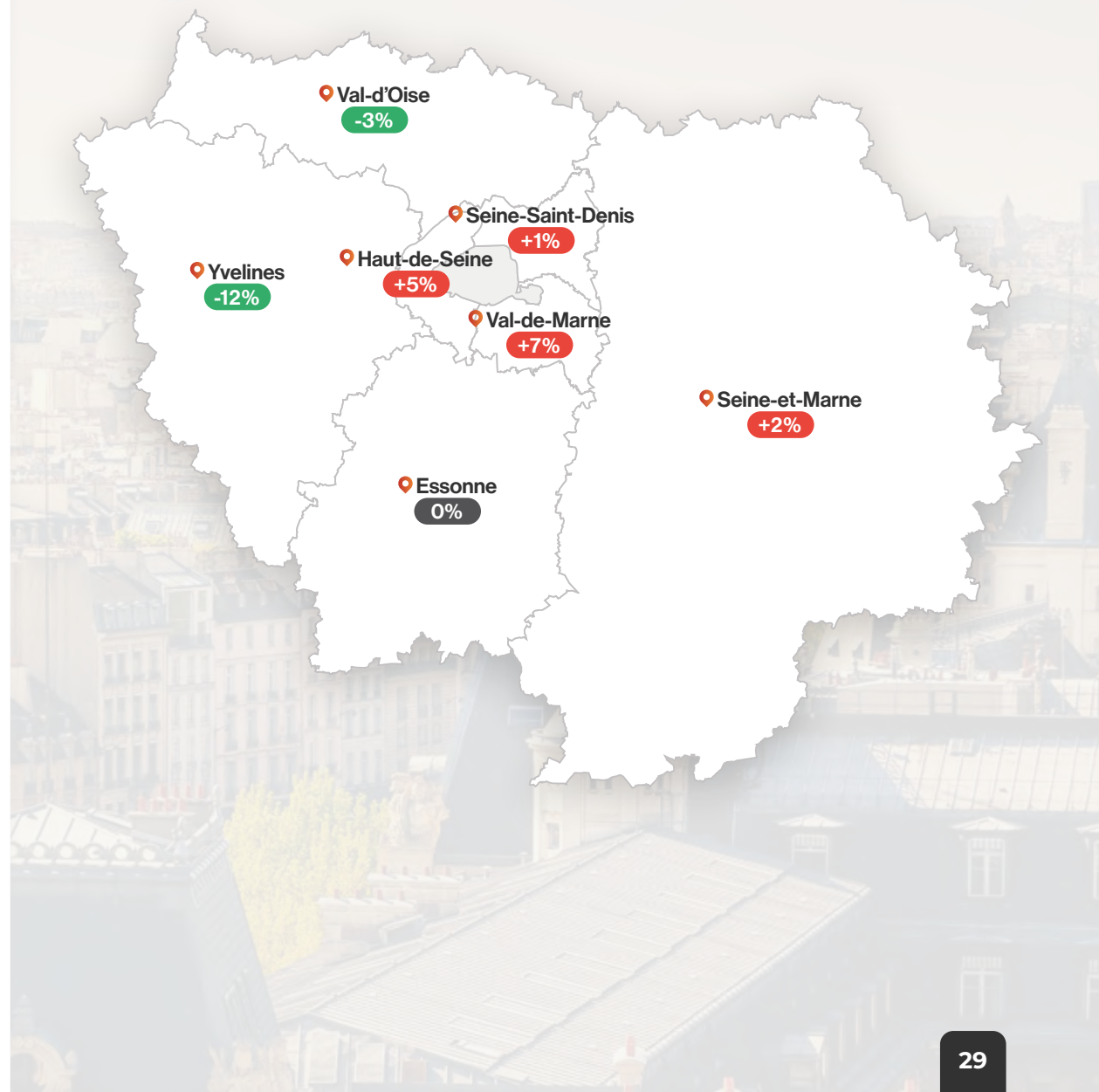


+1 %

Par département

Seine-et-Marne	2 837 € / m ²
Yvelines	4 148 € / m ²
Essonne	3 537 € / m ²
Hauts-de-Seine	7 445 € / m ²
Seine-Saint-Denis	4 827 € / m ²
Val-de-Marne	6 168 € / m ²
Val-d'Oise	3 799 € / m ²

vs T2 2024





Baromètre marché immobilier Provence-Alpes- Côtes d'Azur

Évolution des prix au m² à Marseille

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par arrondissement

Marseille 1	3 390 € / m ²	Marseille 9	3 835 € / m ²
Marseille 2	3 644 € / m ²	Marseille 10	3 005 € / m ²
Marseille 3	1 941 € / m ²	Marseille 11	3 618 € / m ²
Marseille 4	3 083 € / m ²	Marseille 12	4 016 € / m ²
Marseille 5	3 525 € / m ²	Marseille 13	3 233 € / m ²
Marseille 6	4 122 € / m ²	Marseille 14	2 069 € / m ²
Marseille 7	5 529 € / m ²	Marseille 15	2 036 € / m ²
Marseille 8	4 874 € / m ²	Marseille 16	3 208 € / m ²



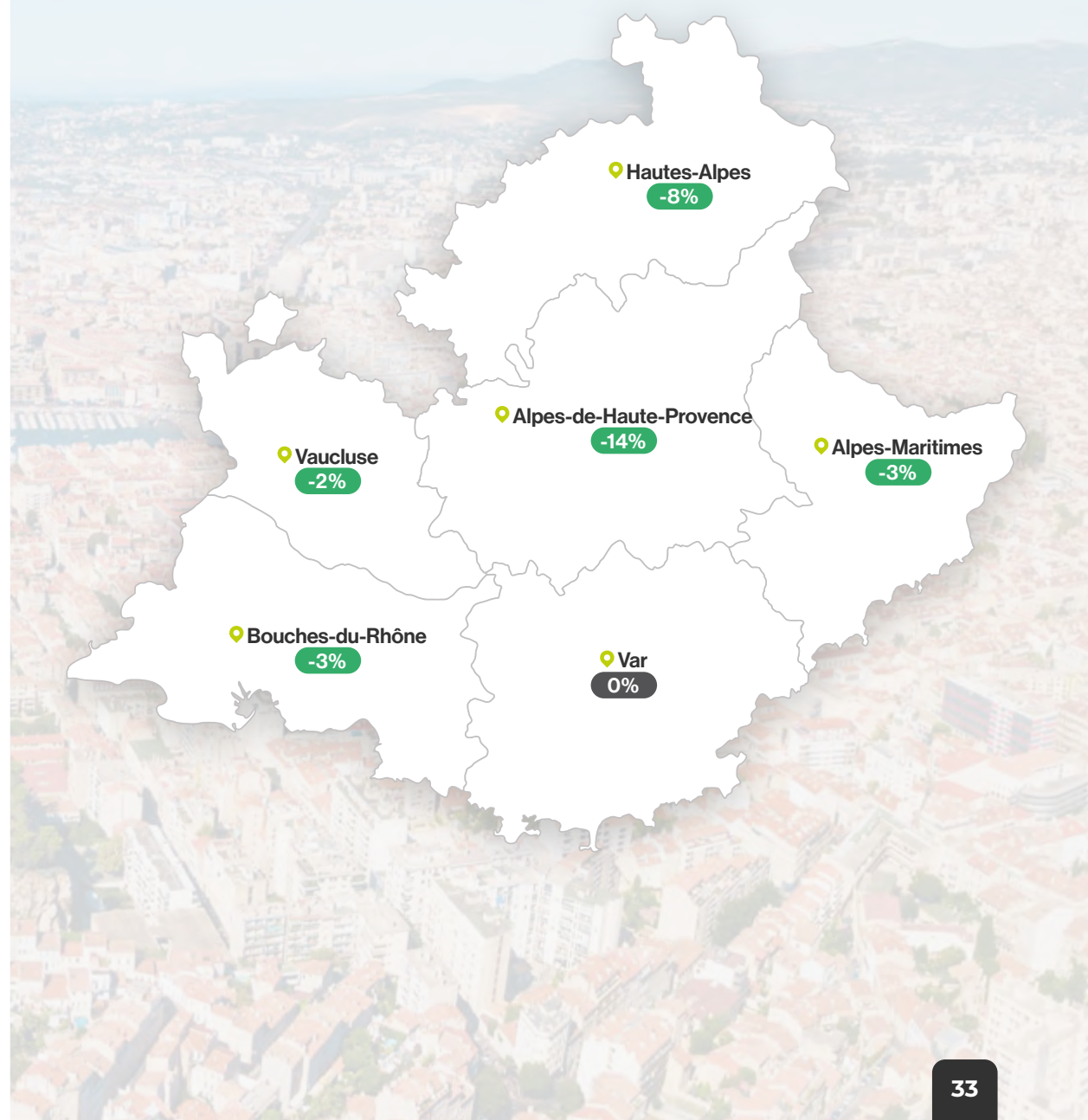
Évolution des prix au m² en région PACA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 320 € / m ²
Hautes-Alpes	3 081 € / m ²
Alpes-Maritimes	5 656 € / m ²
Bouches-du-Rhône	4 032 € / m ²
Var	4 679 € / m ²
Vaucluse	2 515 € / m ²

vs T2 2024



Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région PACA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Alpes-de-Haute-Provence 04	Prix / m ²	Évol.
Digne-les-Bains	1 856 €	0%
Forcalquier	2 758 €	-1%
Manosque	2 314 €	-5%
Oraison	2 465 €	-5%
Sisteron	2 023 €	-4%

Hautes-Alpes 05	Prix / m ²	Évol.
Briançon	3 930 €	-2%
Chorges	3 224 €	-4%
Gap	2 560 €	-6%
Laragne-Montéglin	1 810 €	-12%
Veynes	1 384 €	-5%

Alpes-Maritimes 06	Prix / m ²	Évol.
Antibes	6 443 €	+3%
Cagnes-sur-Mer	5 137 €	-4%
Cannes	7 237 €	+2%
Grasse	3 888 €	-2%
Nice	5 202 €	-9%

Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région PACA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

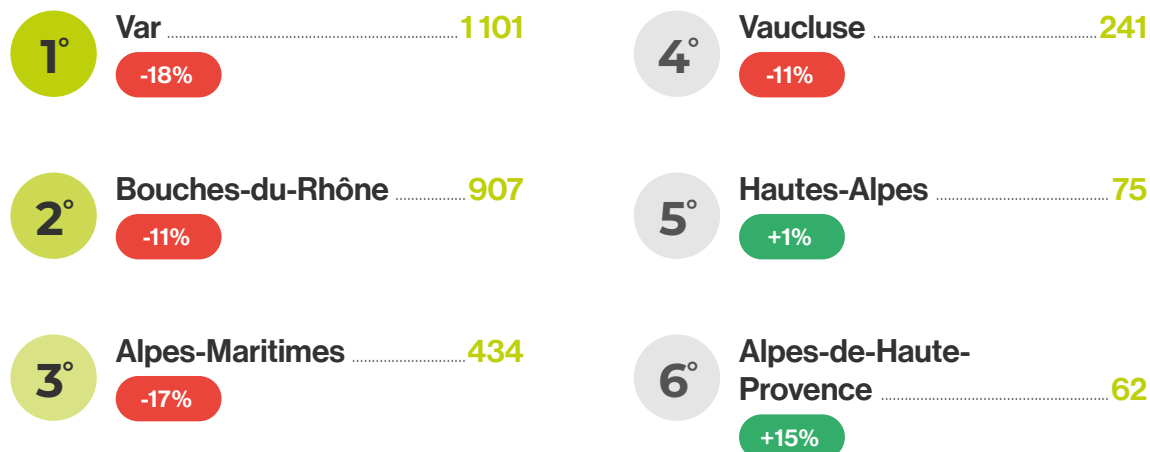
Bouches-du-Rhône 13		
	Prix / m ²	Évol.
Aix-en-Provence	5 105 €	-2%
Arles	2 972 €	-2%
Aubagne	3 533 €	-1%
Martigues	3 286 €	-5%
Salon-de-Provence	3 130 €	-3%

Var 83		
	Prix / m ²	Évol.
Draguignan	2 804 €	0%
Fréjus	4 668 €	-4%
Hyères	4 139 €	-4%
La Seyne-sur-Mer	3 639 €	+2%
Toulon	3 063 €	+3%

Vaucluse 84		
	Prix / m ²	Évol.
Avignon	2 240 €	-5%
Carpentras	2 141 €	+3%
Cavaillon	2 387 €	+3%
Orange	2 180 €	-2%
Pertuis	3 213 €	+1%

1 Classement des départements de la région PACA en nombre de compromis signés

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



✕ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Marseille

-2,8%

+1,1 pts

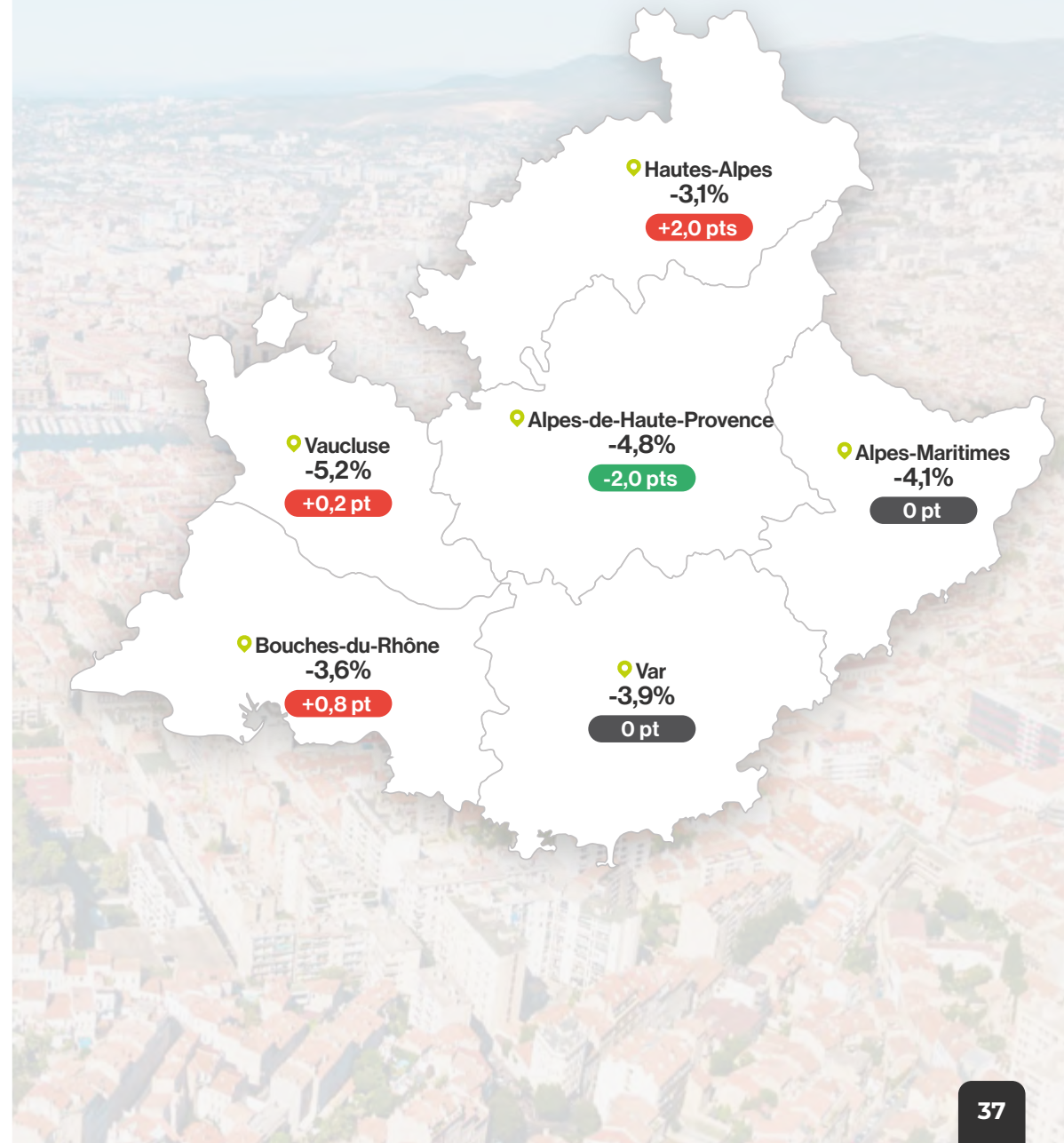
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Aix-en-Provence	-5,6%	-1,1 pts
Antibes	-2,3%	N/A
Avignon	-3,5%	+3,3 pts
Cannes	-5,2%	N/A
Nice	-4,1%	+0,9 pt
Toulon	-3,2%	+0,2 pt

vs T2 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Marseille

112 jours

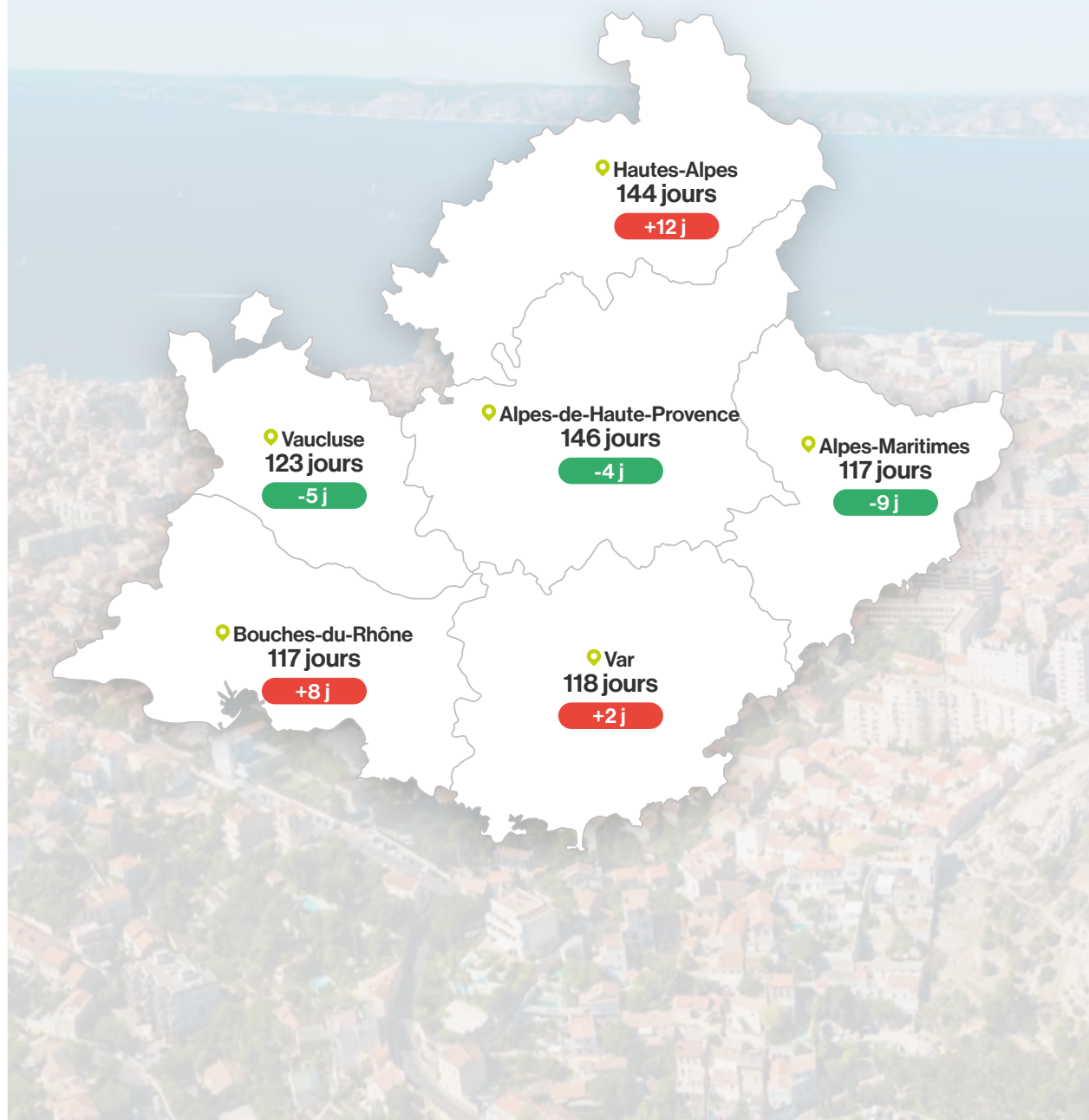
-22 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Aix-en-Provence	117 jours	+24 j
Antibes	109 jours	-90 j
Avignon	143 jours	+57 j
Cannes	155 jours	-31 j
Nice	108 jours	+15 j
Toulon	106 jours	+6 j

vs T2 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Marseille

3%

du parc immobilier marseillais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

0 pt



Marseille

3 321 € / m²

prix moyen m² des biens en vente à Marseille avec un DPE F ou G

0 %



Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 052 € / m²
Hautes-Alpes	2 757 € / m²
Alpes-Maritimes	4 635 € / m²
Bouches-du-Rhône	3 880 € / m²
Var	4 826 € / m²
Vaucluse	2 480 € / m²

vs T2 2024





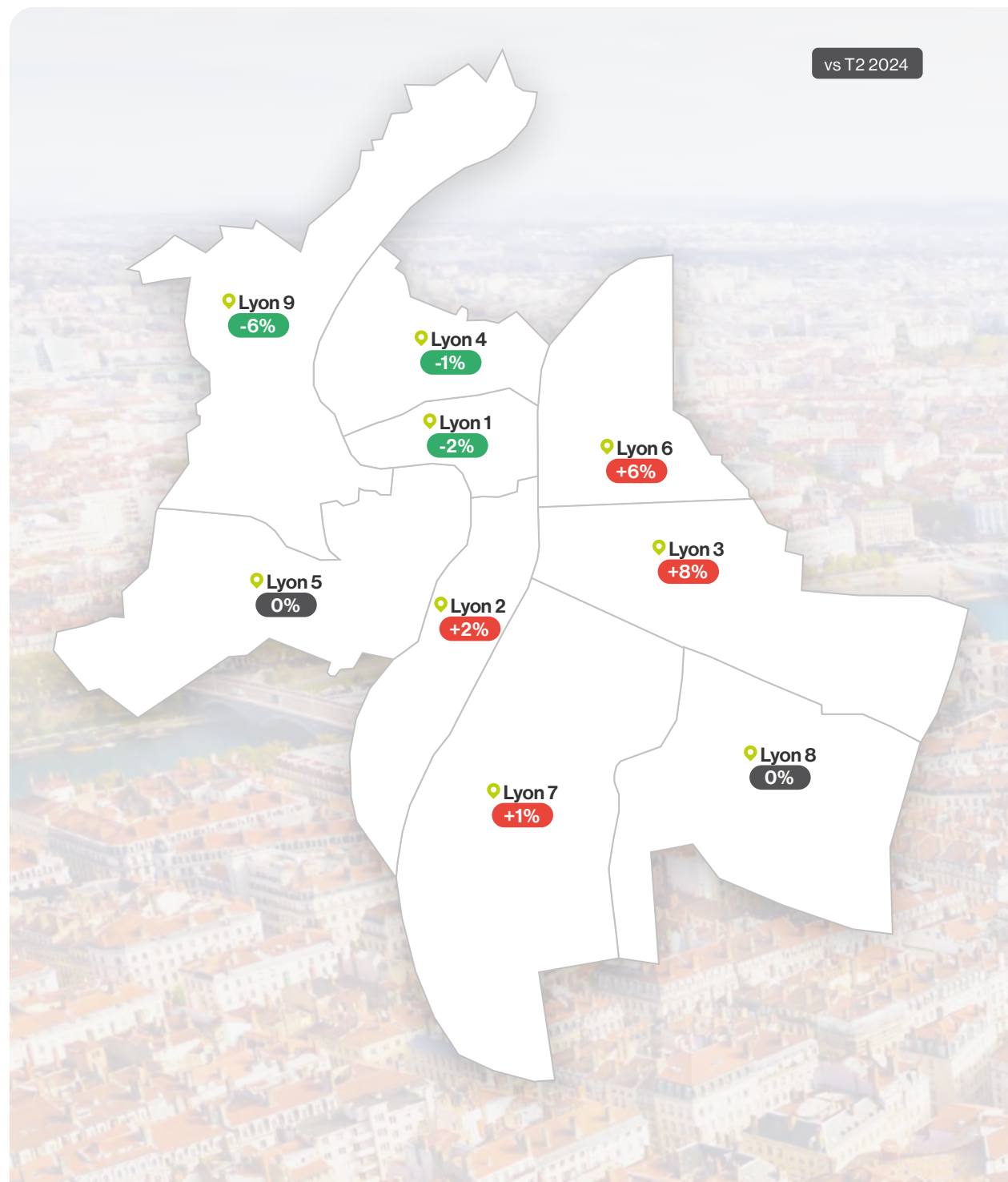
Baromètre marché immobilier Auvergne-Rhône- Alpes

💰 Évolution des prix au m² à Lyon

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par arrondissement

Lyon 1	5 494 € / m ²
Lyon 2	6 221 € / m ²
Lyon 3	4 823 € / m ²
Lyon 4	5 642 € / m ²
Lyon 5	4 500 € / m ²
Lyon 6	6 138 € / m ²
Lyon 7	4 820 € / m ²
Lyon 8	4 244 € / m ²
Lyon 9	3 228 € / m ²



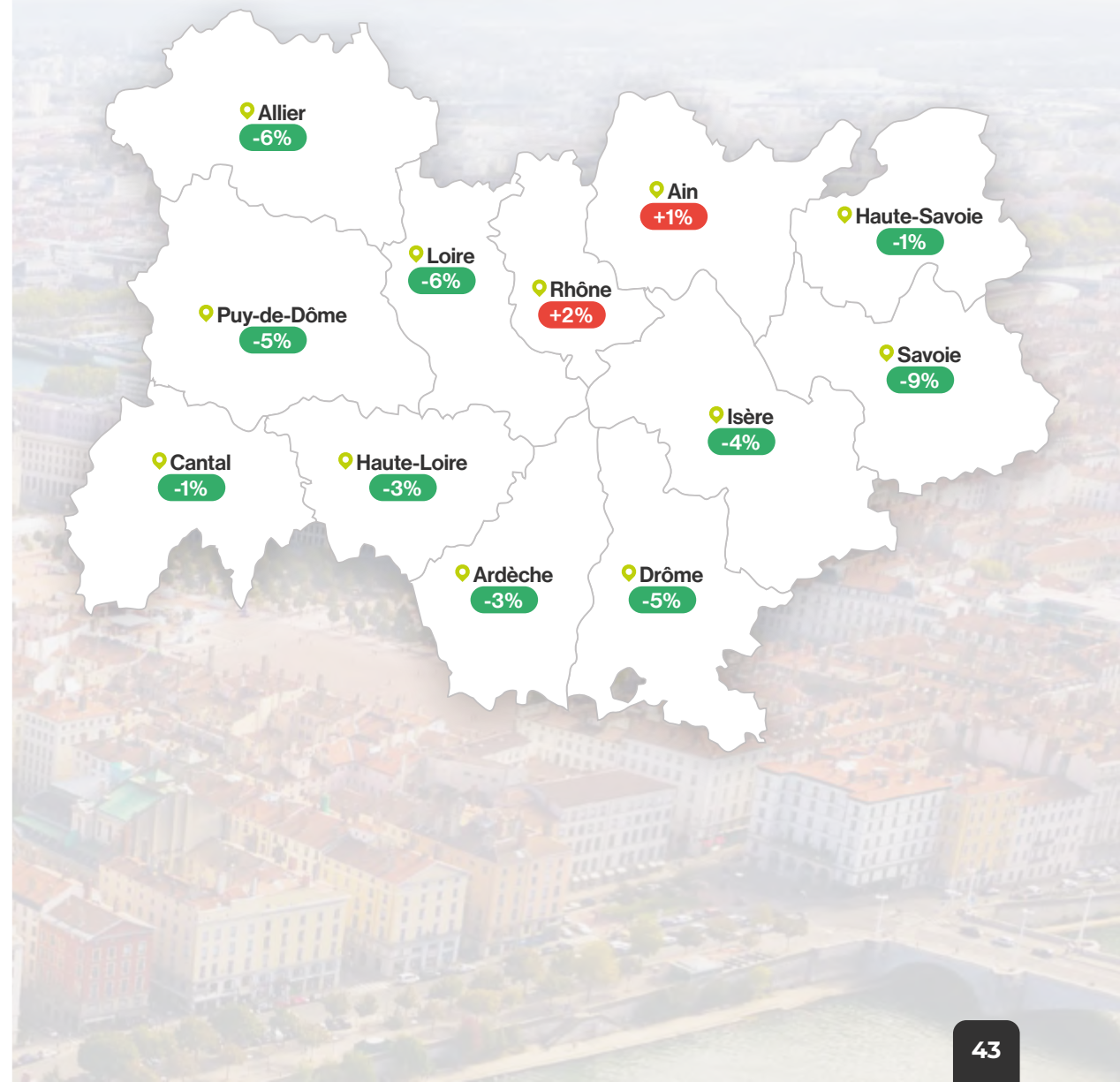
Évolution des prix au m² en région AURA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Par département

Ain	3 385 € / m ²	Loire	1 664 € / m ²
Allier	1 449 € / m ²	Haute-Loire	1 466 € / m ²
Ardèche	1 952 € / m ²	Puy-de-Dôme	1 929 € / m ²
Cantal	1 420 € / m ²	Rhône	4 262 € / m ²
Drôme	2 191 € / m ²	Savoie	3 872 € / m ²
Isère	2 742 € / m ²	Haute-Savoie	4 970 € / m ²

vs T2 2024



Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région AURA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Ain	01	Prix / m ²	Évol.
Ambérieu-en-Bugey		2 285 €	+2%
Bourg-en-Bresse		2 043 €	+1%
Gex		4 272 €	-1%
Oyonnax		1 617 €	+13%
Saint-Genis-Pouilly		4 692 €	0%

Allier	03	Prix / m ²	Évol.
Cusset		1 564 €	-10%
Montluçon		1 005 €	-2%
Moulins		1 295 €	-6%
Vichy		2 280 €	-3%
Yzeure		1 457 €	-5%

Ardèche	07	Prix / m ²	Évol.
Annonay		1 610 €	-1%
Aubenas		1 679 €	-4%
Guilherand-Granges		2 514 €	-1%
Le Teil		1 708 €	+2%
Tournon-sur-Rhône		2 150 €	+4%

Cantal	15	Prix / m ²	Évol.
Arpajon-sur-Cère		1 753 €	-1%
Aurillac		1 470 €	0%
Mauriac		849 €	-10%
Saint-Flour		1 273 €	-9%
Ytrac		1 653 €	-5%

Drôme	26	Prix / m ²	Évol.
Bourg-lès-Valence		2 338 €	-2%
Montélimar		2 191 €	-3%
Pierrelatte		1 934 €	-3%
Romans-sur-Isère		1 851 €	-3%
Valence		2 410 €	+1%

Isère	38	Prix / m ²	Évol.
Bourgoin-Jallieu		2 806 €	+3%
Échirolles		2 104 €	0%
Grenoble		3 177 €	+9%
Saint-Martin-d'Hères		2 325 €	-2%
Vienne		2 811 €	-9%

Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région AURA

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Loire	42	Prix / m ²	Évol.
Firminy		1 327 €	+2%
Montbrison		2 112 €	-5%
Roanne		1 605 €	-7%
Saint-Chamond		1 516 €	-9%
Saint-Étienne		1 463 €	-3%

Haute-Loire	43	Prix / m ²	Évol.
Aurec-sur-Loire		1 886 €	-5%
Brioude		1 274 €	+1%
Le Puy-en-Velay		1 694 €	-2%
Monistrol-sur-Loire		2 005 €	-4%
Yssingeaux		1 661 €	+4%

Puy-de-Dôme	63	Prix / m ²	Évol.
Chamalières		2 584 €	-3%
Clermont-Ferrand		2 450 €	+2%
Cournon-d'Auvergne		2 248 €	-3%
Issoire		1 691 €	-1%
Riom		2 087 €	0%

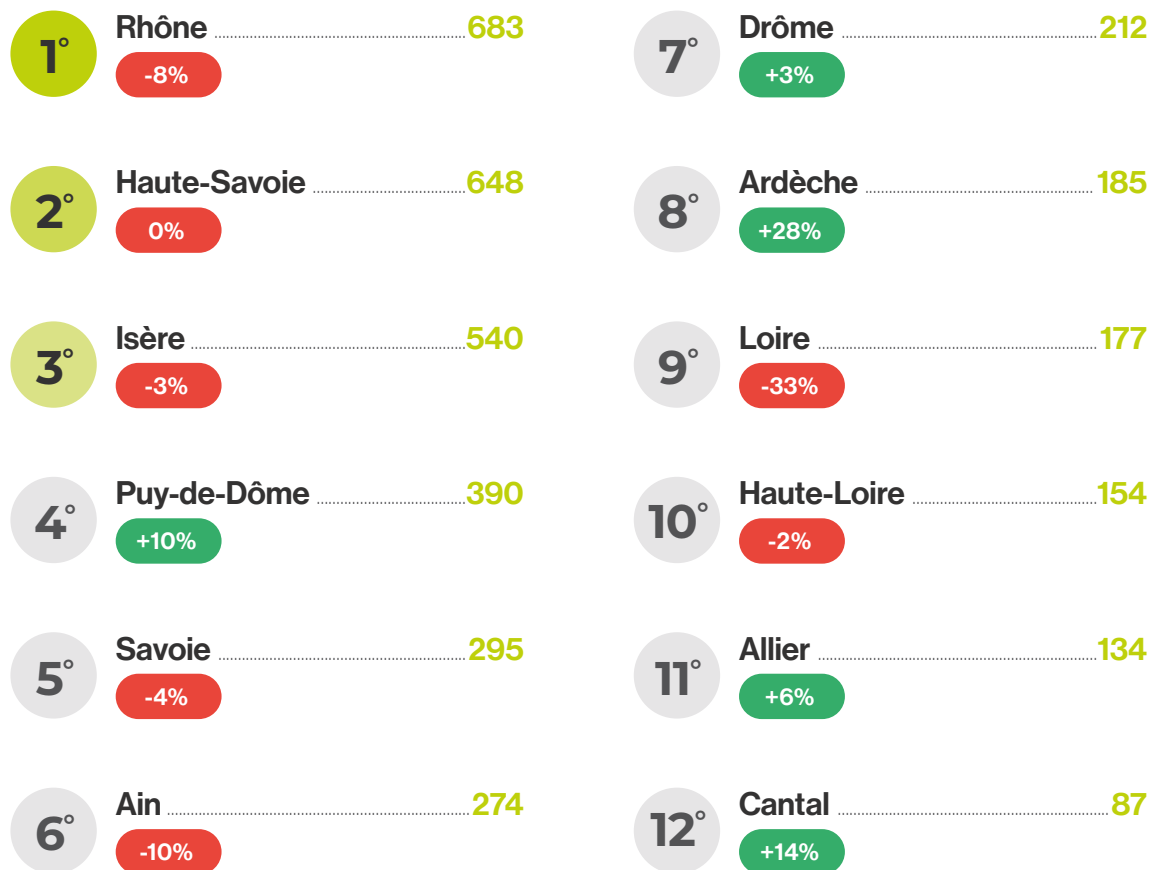
Rhône	69	Prix / m ²	Évol.
Belleville		2 709 €	+8%
Brignais		4 036 €	+6%
Genas		4 563 €	+1%
Tarare		1 844 €	-3%
Villefranche-sur-Saône		2 706 €	0%

Savoie	73	Prix / m ²	Évol.
Aix-les-Bains		4 131 €	-6%
Albertville		2 146 €	-5%
Chambéry		3 056 €	-9%
La Motte-Servolex		3 693 €	+4%
La Ravoire		3 320 €	-2%

Haute-Savoie	74	Prix / m ²	Évol.
Annecy		5 913 €	-5%
Annemasse		3 563 €	-6%
Cluses		2 920 €	+6%
Sallanches		3 606 €	-3%
Thonon-les-Bains		3 546 €	-9%

1 Classement des départements de la région AURA en nombre de compromis signés

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



✂ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Lyon

-4,0%

+0,1 pt

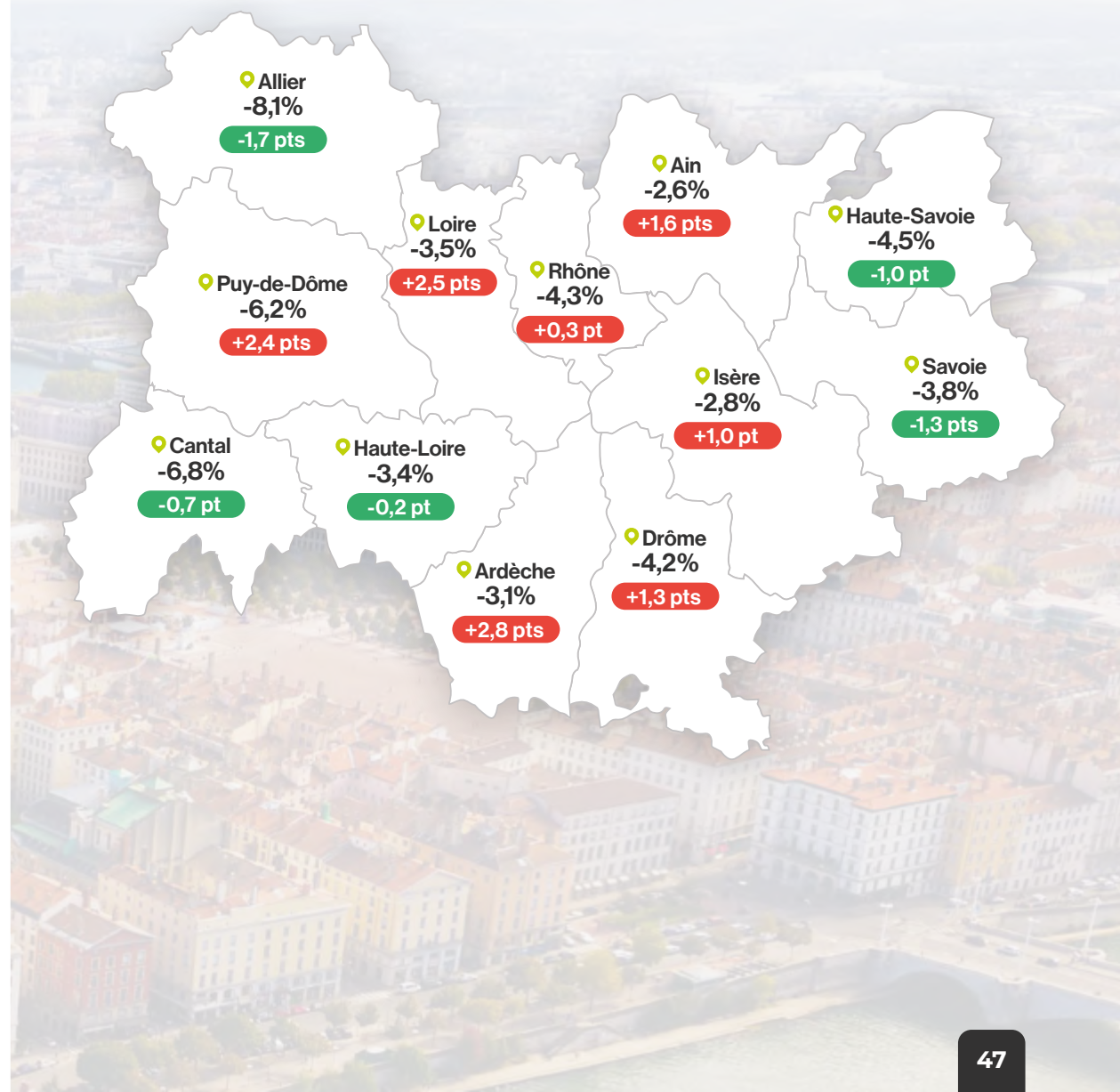
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Clermont-Ferrand	-5,1%	+4,8 pts
Grenoble	-4,6%	+0,5 pt
Saint-Étienne	-3,1%	+2,9 pts
Valence	-6,4%	-0,8 pt

vs T2 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Lyon

104 jours

0 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Clermont-Ferrand	125 jours	+13 j
Grenoble	123 jours	-16 j
Saint-Étienne	101 jours	-1 j
Valence	211 jours	+133 j

vs T2 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Lyon
4%



du parc immobilier
lyonnais sont des biens
actuellement en vente avec
un DPE F ou G

-0,1 pt

Lyon

5 093 € /m²



prix moyen m² des biens
en vente à Lyon avec un
DPE F ou G

+1%

Par département

Ain	2 878 € / m²	Loire	1 529 € / m²
Allier	1 164 € / m²	Haute Loire	1 223 € / m²
Ardèche	1 725 € / m²	Puy-de-Dôme	1 648 € / m²
Cantal	1 153 € / m²	Rhône	3 811 € / m²
Drôme	1 914 € / m²	Savoie	4 193 € / m²
Isère	2 668 € / m²	Haute-Savoie	4 805 € / m²

vs T2 2024





Baromètre marché immobilier Nouvelle-Aquitaine

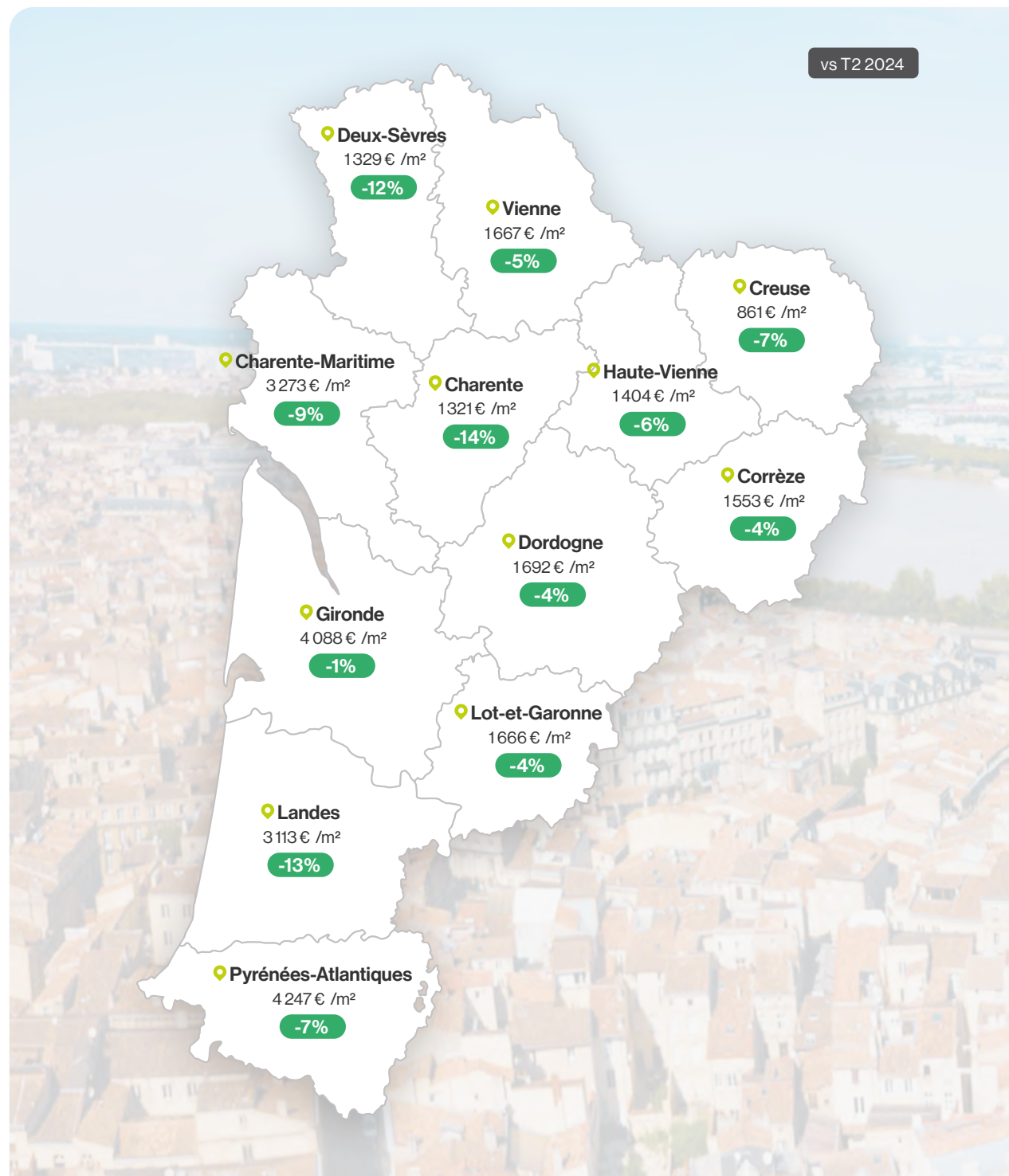
Évolution des prix au m² en région Nouvelle-Aquitaine

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Top villes région

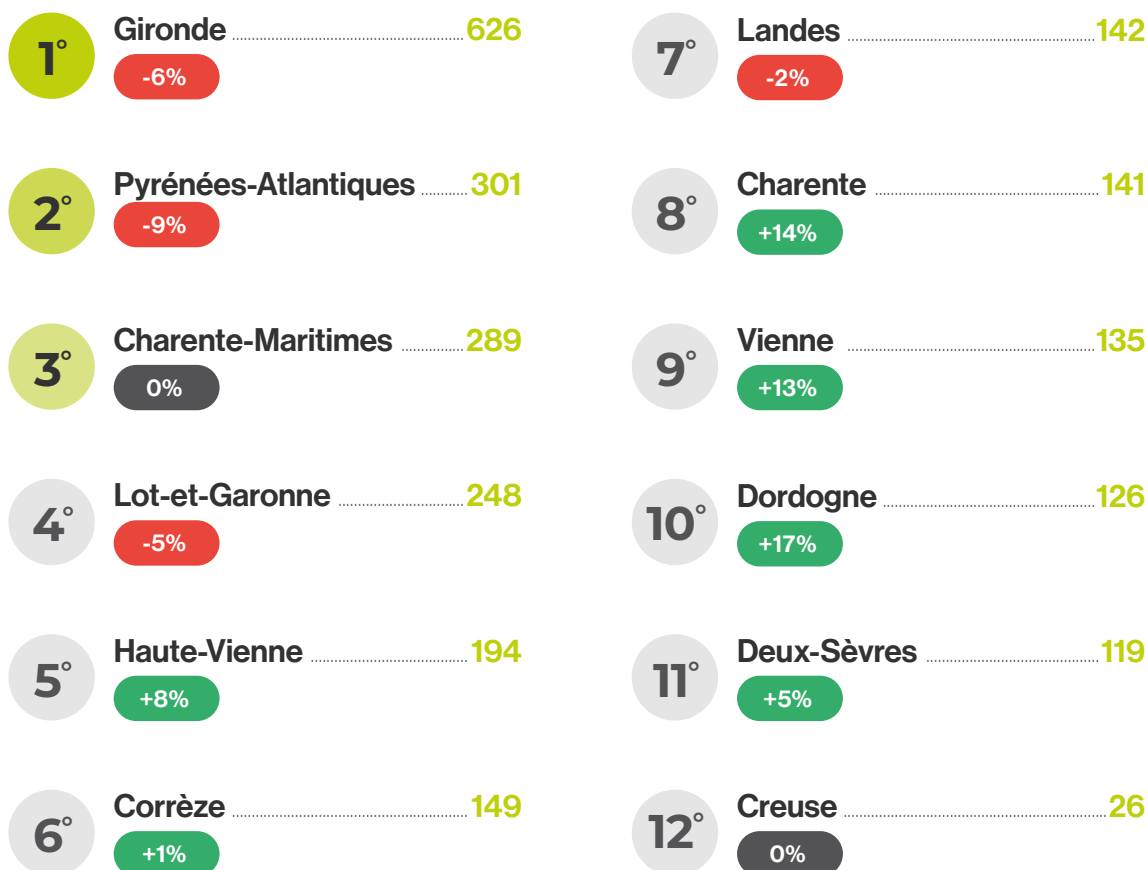
Bordeaux	4 957 € / m ²	+1%
Libourne	2 544 € / m ²	-1%
Mérignac	4 157 € / m ²	-1%
Pessac	4 166 € / m ²	0%
Talence	4 547 € / m ²	+1%
Bayonne	4 053 € / m ²	-2%
La Rochelle	5 398 € / m ²	-6%
Limoges	1 784 € / m ²	-2%
Pau	2 220 € / m ²	-10%
Poitiers	2 108 € / m ²	-3%

vs T2 2024



1 Classement des départements de la région Nouvelle-Aquitaine en nombre de compromis signés

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région Nouvelle-Aquitaine

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Charente	16	Prix / m ²	Évol.
Angoulême		2 050 €	+2%
Cognac		1 742 €	-3%
La Couronne		2 039 €	+2%
Saint-Yrieix-sur-Charente		2 665 €	-13%
Soyaux		1 796 €	+6%

Charente-Maritime	17	Prix / m ²	Évol.
Aytré		4 190 €	-3%
La Rochelle		5 419 €	-6%
Rochefort		2 015 €	-9%
Royan		4 210 €	-6%
Saintes		1 983 €	-8%

Corrèze	19	Prix / m ²	Évol.
Brive-la-Gaillarde		1 926 €	-3%
Malemort		1 722 €	-2%
Saint-Pantaléon-de-Larche		1 825 €	0%
Tulle		944 €	-2%
Ussel		1 246 €	-9%

Creuse	23	Prix / m ²	Évol.
Aubusson		882 €	0%
Bourgageuf		709 €	-23%
Guéret		1 183 €	+7%
La Souterraine		1 134 €	-1%
Sainte-Feyre		1 301 €	-27%

Dordogne	24	Prix / m ²	Évol.
Bergerac		1 853 €	-4%
Boulazac Isle Manoire		2 088 €	-3%
Coulounieix-Chamiers		2 075 €	+8%
Périgueux		1 890 €	-3%
Sarlat-la-Canéda		2 332 €	-5%

Gironde	33	Prix / m ²	Évol.
Mérignac		4 154 €	-1%
Pessac		4 221 €	0%
Saint-Médard-en-Jalles		3 931 €	-1%
Talence		4 544 €	+1%
Villeneuve-d'Ornon		3 812 €	0%

Évolution des prix au m² dans les 5 plus grandes villes des départements de la région Nouvelle-Aquitaine

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Landes 40	Prix / m ²	Évol.
Biscarosse	4 112 €	-2%
Capbreton	6 548 €	-3%
Mont-de-Marsan	1 795 €	-6%
Saint-Pierre-du-Mont	1 979 €	-4%
Tarnos	3 602 €	-5%

Lot-et-Garonne 47	Prix / m ²	Évol.
Agen	1 851 €	-3%
Le Passage	1 946 €	-1%
Marmande	1 475 €	-4%
Tonneins	1 240 €	-3%
Villeneuve-sur-Lot	1 718 €	0%

Pyrénées-Atlantique 64	Prix / m ²	Évol.
Anglet	5 795 €	+1%
Bayonne	4 029 €	-2%
Biarritz	7 783 €	0%
Hendaye	5 095 €	+2%
Pau	2 248 €	-9%

Deux-Sèvres 79	Prix / m ²	Évol.
Bressuire	1 317 €	-4%
Mauléon	1 304 €	+3%
Niort	1 993 €	-5%
Parthenay	2 152 €	+7%
Thouars	1 160 €	-1%

Vienne 86	Prix / m ²	Évol.
Buxerolles	1 915 €	-3%
Châtellerault	1 355 €	-4%
Jaunay-Marigny	1 625 €	-4%
Poitiers	2 107 €	-3%
Saint-Benoît	1 939 €	-4%

Haute-Vienne 87	Prix / m ²	Évol.
Couzeix	1 991 €	+1%
Isle	2 017 €	-2%
Limoges	1 809 €	-2%
Panazol	2 044 €	-1%
Saint-Junien	1 699 €	-1%

✕ Évolution de la marge de négociation entre le prix de vente affiché & le montant de la vente finalisée

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Bordeaux

-5,5%

+1,3 pts

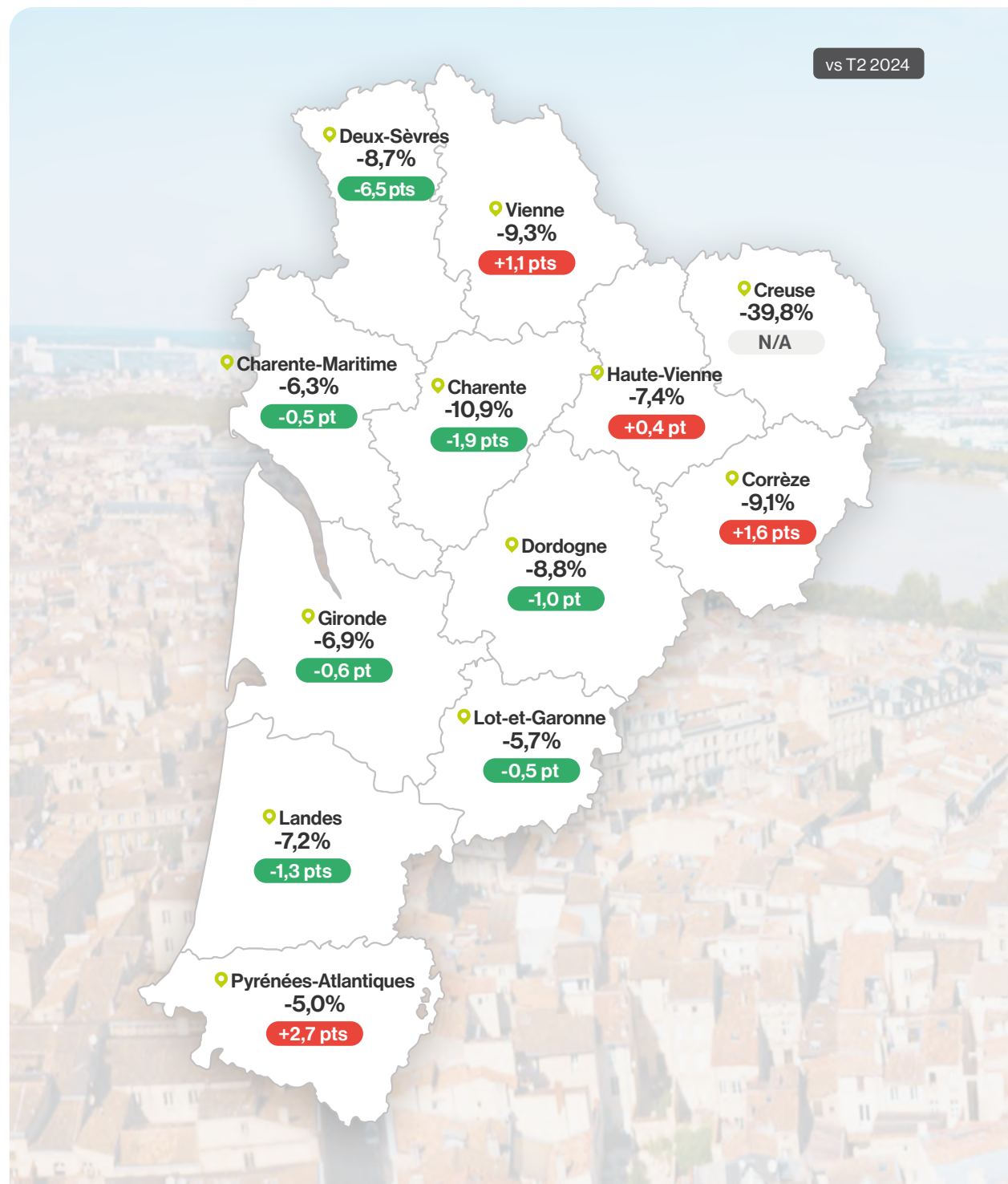
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Bayonne	-2,3%	N/A
La Rochelle	-4,3%	-0,5 pt
Limoges	-7,8%	+2,0 pts
Pau	-5,2%	-0,3 pt
Poitiers	-10,7%	+1,7 pts

vs T2 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024



Bordeaux

124 jours

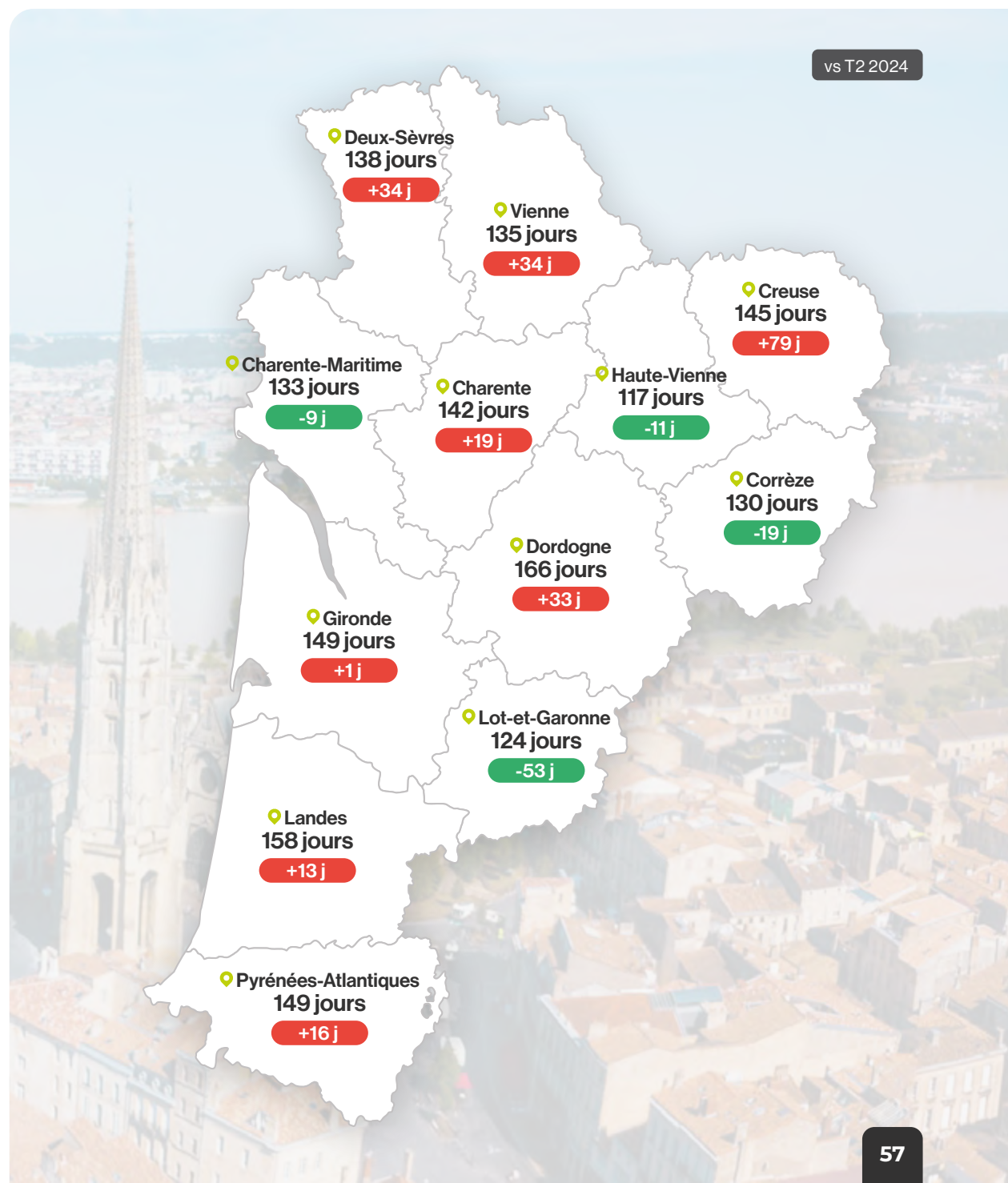
-12 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Bayonne	159 jours	-36 j
La Rochelle	52 jours	-52 j
Limoges	118 jours	+12 j
Pau	138 jours	+14 j
Poitiers	136 jours	+7 j

vs T2 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

3^{ème} trimestre 2024 vs 2^{ème} trimestre 2024

Bordeaux
6%

du parc immobilier bordelais sont des biens actuellement en vente avec un DPE F ou G

+0,3 pt



Bordeaux
4 998 € /m²

prix moyen m² des biens en vente à Bordeaux avec un DPE F ou G

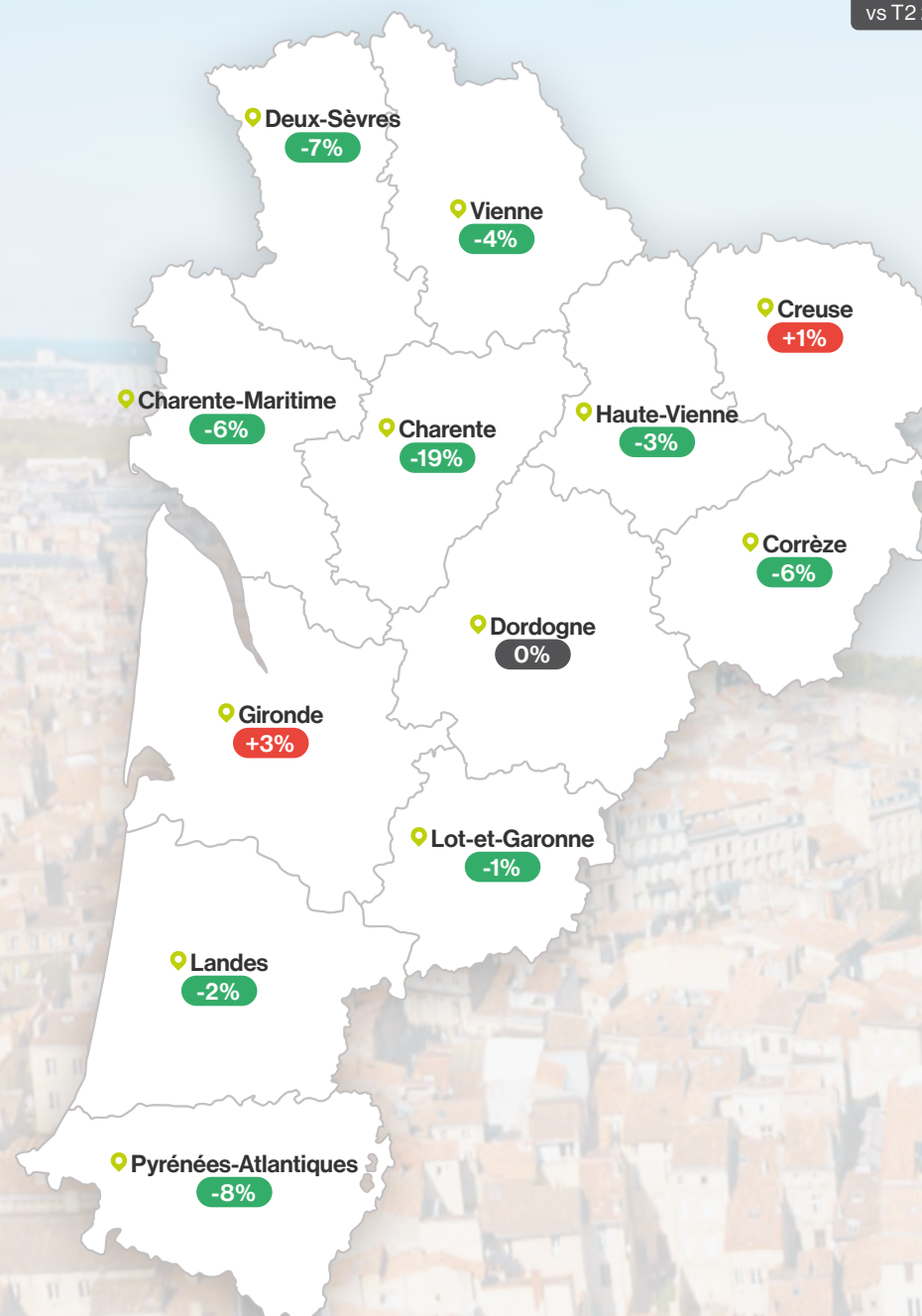
+5 %



Par département

Charente	1 062 € / m²	Landes	4 103 € / m²
Charente-Maritime	3 275 € / m²	Lot-et-Garonne	1 288 € / m²
Corrèze	1 198 € / m²	Pyrénées-Atlantiques	3 719 € / m²
Creuse	921 € / m²	Deux-Sèvres	1 021 € / m²
Dordogne	1 617 € / m²	Vienne	1 337 € / m²
Gironde	4 198 € / m²	Haute-Vienne	1 111 € / m²

vs T2 2024





Méthodologie



Méthodologie

Baromètre

Périmètre étudié & méthodologie :

- ▶ Étude des biens immobiliers actifs sur le parc client La Boîte Immo.
- ▶ Les biens immobiliers ont été anonymisés.
- ▶ Les familles de biens étudiées sont les appartements & les maisons.
- ▶ L'état de diffusion au grand public n'est pas pris en compte dans les analyses.

Sources :

Données immobilières saisies par les utilisateurs des logiciels métier La Boîte Immo sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 18 septembre 2024.

Volumes de sources :

- ▶ 1 170 490 annonces uniques scannées
- ▶ 37 089 comptes utilisateurs

Sondages «La Voix des indépendants» :

La Boîte Immo interroge chaque trimestre les agents immobiliers indépendants par le biais de sondages sur une thématique précise, leur permettant de partager leur ressenti. Les sondages sont confectionnés en interne par les équipes de la Boîte Immo et distribués à l'ensemble des clients de la Boîte Immo.

Sources :

- ▶ 7 questions envoyées à la base de données clients de La Boîte Immo.
- ▶ Panel de plus de 4 200 agents immobiliers indépendants répartis sur l'ensemble du territoire.

Calculs et analyses réalisés par la société La Boîte Immo.

Données bancaires : **elo**

Elo, la plateforme SaaS de financements adoptée par 3 000 professionnels du crédit et de l'immobilier qui digitalise la distribution et la souscription des services financiers (crédits et assurances).

En 2023, Eloa c'est plus de :

- ▶ + 200 000 dossiers traités
- ▶ + 34 000 dossiers finalisés
- ▶ + 6 milliards d'encours générés

Sources :

Copyright et sources des données provenant Eloa.io

l'Observatoire **interkab**
DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

Le Baromètre des indépendants.

3^{ème} trimestre 2024



Créé & édité par



www.la-boite-immo.com