

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Baromètre national des prix de l'immobilier ■

N°164 | Avril 2024

Immobilier : les acheteurs solvables
ont la main



Prix moyen au m²

France

3 087 €/m²



0,0%

Paris

9 298 €/m²



-0,5%

Variation des IPI sur le mois de mars
Prix au 1^{er} avril 2024

Évolution des prix
sur le mois de mars



Nice **+0,6%**



Strasbourg **-0,9%**

Des prix qui continuent à baisser ■

Acheter aujourd'hui ? Pour 53% des acquéreurs, ce n'est pas le bon moment !* Parmi les raisons évoquées pour justifier leur position : les prix de l'immobilier qu'ils jugent trop élevés (61%). Pour autant, ils restent confiants dans l'avenir. **Près de la moitié des acquéreurs interrogés (49%) tablent d'ailleurs sur un recul des prix dans les six prochains mois. S'il est encore trop tôt pour leur donner raison, l'évolution du marché depuis le début de l'année tend à aller dans leur sens.** Et ce, même si la dynamique baissière observée depuis janvier a marqué une petite pause en mars notamment dans les dix plus grandes villes françaises hors Paris (+0%).

Au cours du trimestre écoulé, tous les segments du marché ont en effet vu leur prix diminuer (-0,3% pour le Top 10, -0,7% pour le Top 50, -0,1% pour les zones rurales et -1,8% à Paris). **Bilan : en l'espace de trois mois, les prix ont déjà perdu -0,5% sur l'ensemble du territoire.**

Certes générale au niveau national, cette tendance baissière est néanmoins loin d'être homogène. Au sein des onze principales métropoles françaises, on note de fortes variations de rythme. Certaines villes s'affichant même dans le vert depuis janvier. À l'image de Rennes (+0,1%), Marseille (+0,5%), Montpellier (+0,7%) ou encore Nice (+1,8%). Pour les autres, l'heure est loin d'être à l'accalmie. Alors que Toulouse et Nantes ont baissé de -0,8% depuis janvier, Lille et Lyon ont reculé respectivement de -0,9% et -1,1%. Quant à Paris, elle a continué à s'enfoncer dans le rouge (-1,8%) tout comme Bordeaux (-2,5%). Et, ce n'est sans doute pas terminé pour la capitale girondine.

Et, ce n'est sans doute pas terminé pour la capitale girondine. Motif ? Les délais de transaction déjà particulièrement élevés dans cette ville ne cessent de s'allonger depuis le début de l'année (+18 jours en trois mois) prouvant de fait que les logements peinent toujours à trouver preneur au prix affiché. Même constat du côté de Strasbourg où les prix ont enregistré une baisse de -2,2% depuis janvier tandis que les délais de vente y ont encore progressé de 4 jours.

Évolution des prix en France depuis le début de l'année 2024

	Nice	+1,8%
	Montpellier	+0,7%
	Marseille	+0,5%
	Rennes	+0,1%
	Toulouse	-0,8%
	Nantes	-0,8%
	Lille	-0,9%
	Lyon	-1,1%
	Paris	-1,8%
	Strasbourg	-2,2%
	Bordeaux	-2,5%

Des taux qui leur emboîtent le pas ■

Si les prix de la pierre jouent, la question du crédit pèse également beaucoup sur la perception du marché par les acquéreurs : 52% des acquéreurs qui prévoient d'avoir recours à un prêt immobilier se disent inquiets quant à l'obtention d'un prêt immobilier et plus globalement 88% des acquéreurs considèrent que les taux actuels sont élevés. Mais là-encore, la confiance reste de mise. Ils sont ainsi près de trois sur cinq à penser que les taux vont baisser dans les six prochains mois. Or, effectivement, les différents indicateurs suggèrent qu'ils pourraient être dans le vrai.

Après un an et demi de hausse continue, les taux semblent en effet commencer à refluer. Atteint en décembre 2023, le pic de 4,35% en moyenne pour un prêt sur 20 ans s'éloigne lentement, mais sûrement. Et, les baisses s'enchaînent. En janvier, le taux moyen à 20 ans s'affichait à 4,2% et, en mars, à 4% (source Empruntis). De quoi donner de l'espoir pour les mois à venir... d'autant que la Présidente de la Banque Centrale Européenne, Christine Lagarde, a elle-même clairement laissé entendre à l'issue de la dernière réunion de politique monétaire mi-mars que la première baisse des taux directeurs – lesquels conditionnent les taux des crédits immobiliers proposés par les banques – ne saurait tarder.

Autre bonne nouvelle pour les porteurs de projets : l'accès à l'emprunt semble en passe de s'assouplir. Alors que la production de crédit s'était littéralement effondrée entre juin 2022 et février 2024 (-66%), elle pourrait retrouver une dynamique haussière d'ici quelques mois. La raison ? Depuis octobre dernier et la décision de la BCE de maintenir ses taux directeurs à un niveau



inchangé, les banques ont commencé à reconstituer leurs marges. Ce qui devrait les rendre rapidement moins frileuses en matière d'octroi de prêt.

Conséquence : la demande de crédit repart déjà en avant. Selon le courtier Meilleurtaux, le nombre de dépôts de dossiers de crédit a augmenté de +30% depuis l'automne dernier. Attention à ne pas se réjouir trop vite : si les candidats à l'emprunt sont plus nombreux qu'il y a six mois, ils sont malgré tout un tiers de moins qu'en mars 2023.

Prix d'achat et montant du crédit : la négociation comme maître-mot ■

Confiant mais hésitant, tel est donc aujourd'hui le profil des porteurs de projets. Car, si la pierre reste pour 81% des acquéreurs un placement sûr, ils sont une majorité (53%) à penser que ce n'est pas le bon moment pour acheter une maison ou un appartement. Notamment, les primo-accédants dont 61% considèrent que le moment est loin d'être idéal. Pourtant, les acheteurs ont quelques atouts à faire valoir : **recul des prix malgré une légère accalmie printanière, amélioration des conditions d'accès au crédit, baisse des taux ... et surtout un pouvoir de négociation inédit depuis 2015.** Face à des vendeurs qui craignent de mettre trop de temps à vendre (36%), les acheteurs ont actuellement toutes les cartes en main pour discuter les prix. Plus de deux vendeurs sur cinq, dont le bien est sur le marché, seraient d'ailleurs disposés à revoir leurs prétentions tarifaires à la baisse dans les trois prochains mois si leurs biens n'ont pas trouvé preneur d'ici là.

Mais pour s'asseoir à la table des négociation, encore faut-il être solvable et ne pas craindre de voir le prix de son bien nouvellement acquis continuer de baisser dans les prochains mois.

La négociation du prix d'achat est d'autant plus importante qu'elle n'est possible qu'au moment de l'achat. A l'inverse, côté crédit si les taux demeurent élevés, la perspective de leur future baisse laisse augurer de la possibilité de les renégocier dans les mois ou années à venir. **Les acheteurs potentiels qui prévoient d'avoir recours au crédit en sont bien conscients :** ils sont même déjà 82% à prévoir de rediscuter leur taux avec leur banque en cours de prêt (64% dans le cadre d'un crédit de moins de dix ans).

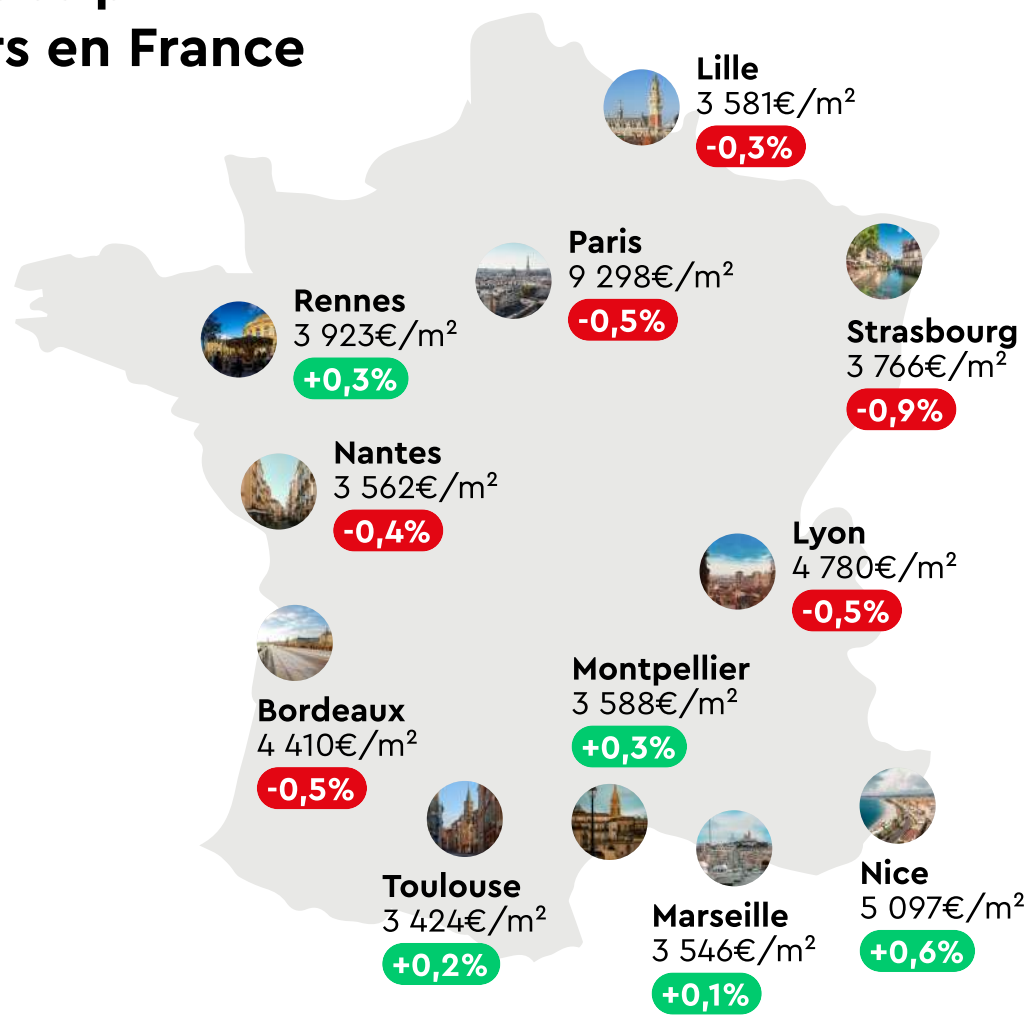
Du nombre d'acheteurs en capacité de bénéficier de ces conditions particulières dépendra l'amplitude du rebond de l'activité immobilière pour ce printemps 2024.



*Sondage OpinionWay pour SeLoger mené du 23 février au 5 mars 2024 sur un échantillon composé d'intentionnistes acquéreurs (648) vendeurs (273) ou locataires (276) âgés de 18 ans ou plus et représentatifs de la cible étudiée.

Évolution des prix immobiliers en France

Prix des appartements
au m² au 1^{er} avril 2024
Variation des IPI sur
le mois de mars 2024



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Les prix baissent depuis le début de l'année

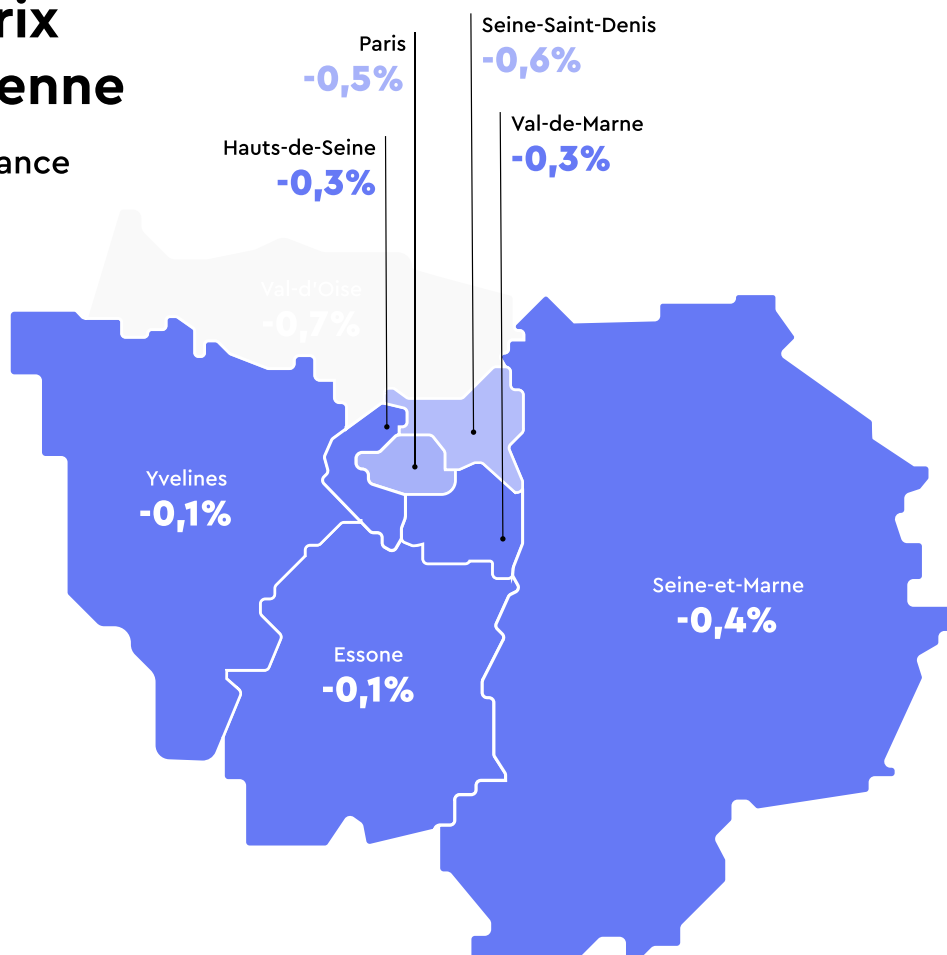
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
Paris	15,2%	-5,2%	-1,8%	-0,5%	146,9
Top 10 grandes villes	37,3%	18,5%	-0,3%	0,0%	143,9
Top 50 grandes villes	32,1%	21,5%	-0,7%	-0,1%	130,5
Zones rurales	23,5%	22,2%	-0,1%	0,2%	109,5
France	25,2%	19,2%	-0,5%	0,0%	123,8%

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices Base 100 Au 1^{er} Janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne

L'ensemble de l'Île-de-France dans le rouge

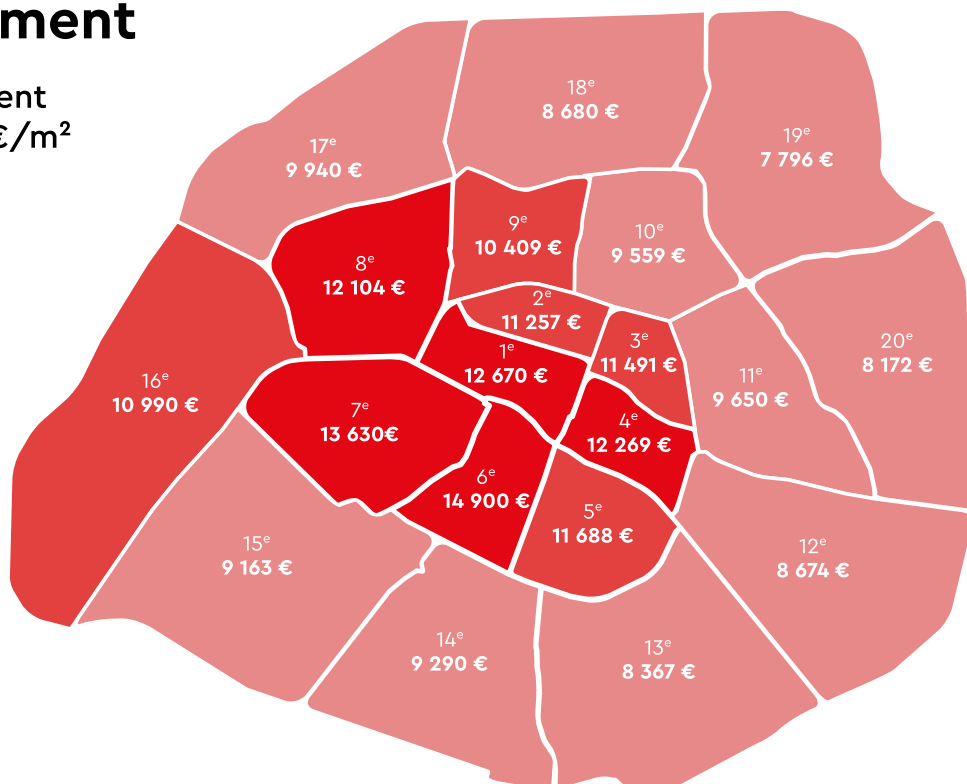
- Stagnation ou hausse des prix
- Baisse des prix entre 0,1% et 0,4%
- Baisse des prix de plus de 0,5%



Prix parisiens par arrondissement

Le 17ème arrondissement passe sous les 10 000€/m²

- > à 12 000 €/m²
- de 10 000 à 12 000 €/m²
- < 10 000 €/m²



Méthodologie ■

Le Baromètre SeLogger-Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Les sites SeLogger et Meilleurs Agents s'appuient sur :

- Les transactions communiquées par les 30 000 agences immobilières présentes sur les plateformes. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières des plateformes sont retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)
- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons

Délai 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.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

Pouvoir d'achat immobilier

Le pouvoir d'achat immobilier désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage de 2 adultes disposant d'un revenu équivalent au revenu médian actualisé* dans leur ville d'habitation, par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel).

La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'effort de 33% sur une durée de 25 ans. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché, en supposant que la totalité du crédit est utilisée pour l'achat du bien, et l'apport est suffisant pour couvrir les coûts annexes (frais d'agence et frais de notaire). L'ensemble des composantes qui sont utilisées (les prix de l'immobilier, le revenu et le taux d'intérêt) sont mis à jour pour les années précédentes.

Le revenu médian correspond au revenu disponible selon l'Insee en 2020. À janvier de chaque année, on suppose que les revenus sont revalorisés. Le revenu a été actualisé en 2023 grâce à l'évolution du revenu disponible brut par unité de consommation entre 2020 et 2023, selon l'Insee. En 2024, nous avons utilisé l'inflation annuelle de 2023 pour indexer les revenus.

Revenu disponible médian par ville, évolution du revenu disponible brut par unité de consommation, inflation – Insee

Taux d'intérêt moyen en France – Empruntis

SeLogger

Leader des sites d'annonces 100% immobilier*, offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque Français, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité.

*Médiamétrie//NetRatings, mesure Internet Global – Comparaison des moyennes annuelles 2023 des sites proposant exclusivement du contenu immobilier.

Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne*, 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 les agents immobiliers.

*Médiamétrie//NetRatings, comparatif des acteurs proposant des services d'estimation immobilière en ligne (Septembre 2023).

L'équipe scientifique ■

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience du groupe AVIV (SeLoger et Meilleurs Agents en France) comptant une cinquantaine 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.



Dr. Thomas Lefebvre

Vice-Président Data de
SeLoger et Meilleurs Agents

Il a rejoint l'entreprise 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 du groupe AVIV en France, en Allemagne et en Belgique. Sous sa responsabilité, l'équipe scientifique du groupe produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français, belge et allemand. 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.



Dr. Barbara Castillo Rico

Directrice des études
économiques



Dr. Pierre Vidal

Directeur science



Sarah Soleiman

Data Scientist
Docteure



Alexandra Verhiac

Économiste
Doctorante



Emilien Boizard

Data Scientist
Doctorant



Carmélo Micciche

Economiste



Martin Regnaud

Data Scientist
Doctorant



Imane Selmane

Economiste



Hadrien Berthier

Ingénieur en Machine
Learning