

Baromètre national des prix de l'immobilier ■

N°167 | Juillet 2024

Un marché immobilier qui retient son souffle



Prix moyen au m²

France

3 064 €/m²

 **+0,3%**

Paris

9 224 €/m²

 **-0,0%**

Variation des IPI sur le mois de juin
Prix au 1^{er} juillet 2024

Évolution des prix
sur le mois de juin

 **Rennes +0,8%**

 **Montpellier -0,7%**

Un premier semestre en légère hausse, mais gare à l'illusion ■

Le marché immobilier hexagonal serait-il en train de retrouver des couleurs ? C'est ce que pourrait laisser croire le bilan des six premiers mois de l'année. Entre janvier et juin, les prix au niveau national sont en effet repartis à la hausse (+0,5%) portés notamment par les zones rurales (+2,9%).

Portée par la saisonnalité du marché, cette remontée progressive des prix n'a cessé de s'accélérer au fil des mois. Par exemple, alors que sur le premier trimestre, la tendance dans les communes du Top 50 était en baisse (-0,8%), elle a viré de cap au début du printemps (+0,8% entre mars et juin). Même chose à Paris où la baisse a connu un brusque coup de frein au cours des trois derniers mois. Sans avoir pour autant rebasculé en territoire positif, la capitale a en effet vu ses prix ne reculer que de -0,2% au cours des trois derniers mois contre -2% durant les trois mois précédents. Quant au seul mois de juin, il a ramené du vert dans l'ensemble des secteurs du marché à l'exception de Paris (+0,2% pour le Top 10, +0,3% pour le Top 50 et +0,7% pour les zones rurales).

De quoi redonner l'espoir d'une possible reprise du marché à court terme. Cependant, à y regarder de plus près, la situation est loin d'être débloquée. Tout d'abord, ces hausses sont nettement en deçà de celles des années précédentes (+4,7% sur le premier semestre 2022 contre +0,5% cette année sur la même période au niveau national) mais surtout, **cette remontée précoce des prix à l'heure où les taux d'emprunt n'ont pas encore véritablement commencé à reculer contribue à maintenir le marché dans un statu quo inconfortable tant pour les acheteurs que pour les vendeurs.** Et ce, en générant de part et d'autre une forme d'attentisme auquel rien ne semble pouvoir actuellement mettre un terme. En atteste les délais de transaction qui, depuis deux ans, ont progressé de plus d'une semaine au niveau national et **les volumes de ventes qui continuent à diminuer (812 000 transactions en 1 an au 1^{er} avril 2024) au point que le nombre de transactions réalisées sur douze mois glissants devrait passer sous la barre des 800 000 fin août.**



Un pouvoir d'achat immobilier toujours en berne ■

Ce manque de fluidité sur le marché devrait perdurer aussi longtemps que le pouvoir d'achat immobilier des ménages français ne retrouve pas un niveau « correct » sur l'ensemble du territoire. Pour rappel, entre fin 2019 (date à laquelle le marché était le plus favorable pour les porteurs de projets avec un taux d'emprunt moyen de 1,1% sur vingt ans et un prix moyen au m² de 2 655 € en France) et juin 2024, **les candidats à l'achat ont perdu -20% de pouvoir d'achat immobilier soit l'équivalent de 20 m². Concrètement, il y a quatre ans et demi, ils pouvaient s'offrir en moyenne 96 m² contre seulement 76 m² aujourd'hui.**

Depuis avril, la situation semble néanmoins s'améliorer légèrement. L'anticipation par les banques françaises dès le premier trimestre de la baisse des taux directeurs (finalement annoncée par la Banque Centrale Européenne début juin) a en effet, d'ores et déjà, permis aux acheteurs potentiels de récupérer en moyenne 2m² de pouvoir d'achat immobilier en l'espace de trois mois.

Mais le chemin reste encore long : **à prix constant (3 059€/m² en moyenne au niveau national), il faudrait que le taux d'emprunt moyen sur 20 ans (actuellement de 3,8%) recule de 1 point de pourcentage ou que les prix baissent encore de 12%, pour que les Français récupèrent le même pouvoir d'achat immobilier qu'en juin 2022 (soit 85m²), date à laquelle la situation sur le front du crédit a commencé à se dégrader significativement.**

Le recul notable de l'inflation en zone euro depuis le pic de l'automne 2022 laissait à penser que ce premier assouplissement de la politique monétaire de la BCE, après plus de cinq ans de durcissement, devait être suivi de baisses successives. Or, les incertitudes économiques qu'a fait naître, le 9 juin dernier, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée Nationale par le Président de la République, pourraient pousser les banques à refermer le robinet du crédit ou, tout du moins, à réduire leur capacité à baisser le taux des prêts qu'elles accordent.



Des incertitudes liées à la dissolution de l'Assemblée Nationale ■

L'annonce d'élections législatives anticipées le 10 juin a rebattu les cartes et la réaction des marchés financiers ne s'est pas faite attendre... En atteste, l'écart entre les taux de rendements des obligations d'Etat allemandes et françaises qui n'a cessé depuis cette date de se creuser. En effet, en réaction aux incertitudes, l'OAT française a vu son rendement augmenter alors que son équivalent allemand a reculé, illustrant ainsi la défiance des investisseurs sur la situation macroéconomique française intégrant alors une prime de risque.

S'il est encore trop tôt pour savoir quelles seront les conséquences réelles pour l'immobilier de la constitution d'une nouvelle Assemblée et la formation d'un nouveau gouvernement, une chose est sûre : **le cycle de baisse des taux d'emprunt dans lequel la dernière décision de la BCE aurait dû engager le marché bancaire français risque fort d'être repoussé.** Et ce, jusqu'à ce que soit clarifiée la situation politique du pays et soient levées les nombreuses incertitudes qui pèsent aujourd'hui sur l'Hexagone.

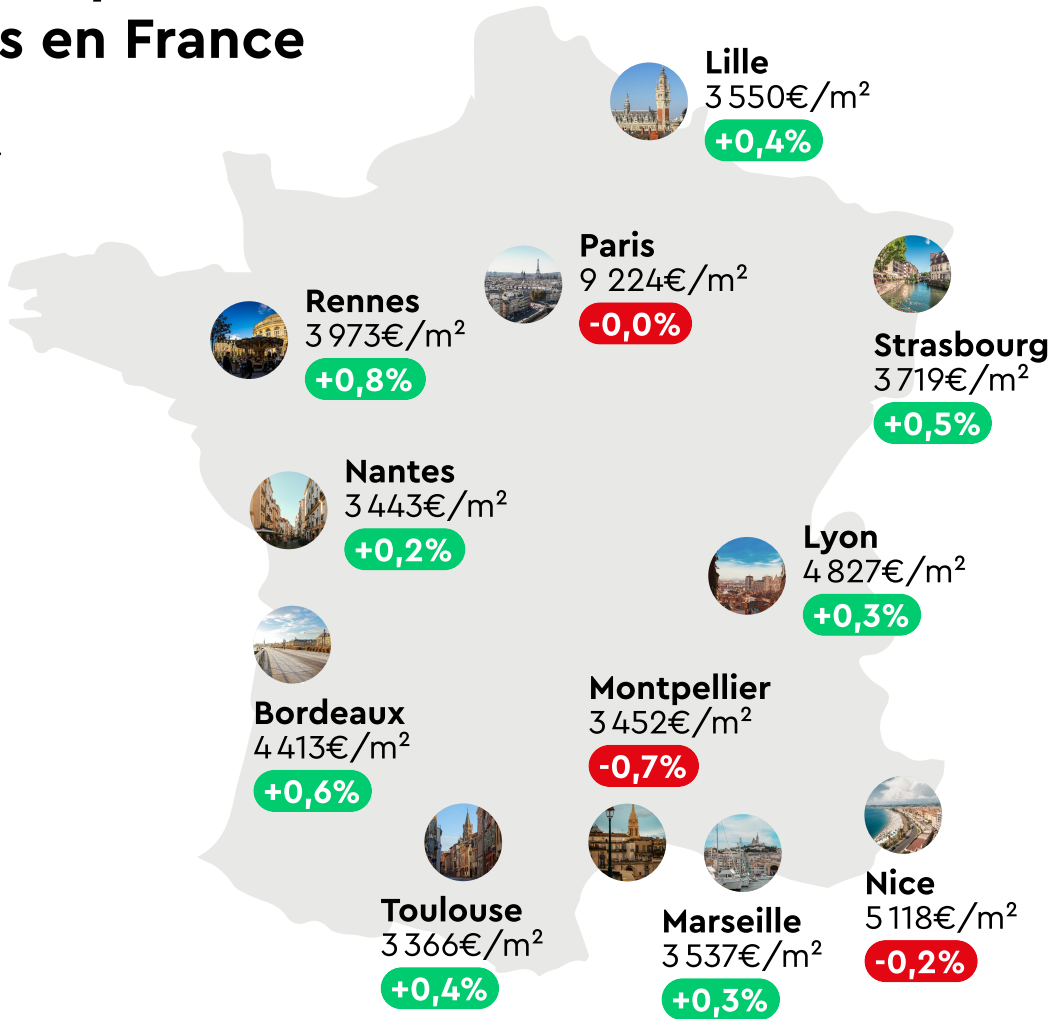
Notamment, sur le plan macroéconomique. Quid, par exemple, des perspectives en matière d'évolution de la dette ou encore des prévisions d'inflation et de croissance pour 2024 ? Si la Banque de France a pour le moment maintenu sa perspective d'une croissance du PIB de 0,8% cette année, cette projection ne tient cependant pas compte du nouveau contexte politique du pays.

Et que dire de l'impact sur le logement des mesures figurant dans les programmes des différents partis ? Exonération des frais de notaire pour les primo-accédants, suppression des contraintes liées au DPE sur les locations ou la vente de biens immobiliers, renforcement de l'encadrement des loyers... Face à ces multiples inconnues, nombreux sont en effet les ménages qui pourraient être tentés de repousser leur projet d'achat ; aggravant de fait le blocage actuel du marché.



Évolution des prix immobiliers en France

Prix des appartements
au m² au 1^{er} juillet 2024.
Variation des IPI sur le
mois de juin 2024.



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Un premier semestre en légère hausse, mais gare à l'illusion !

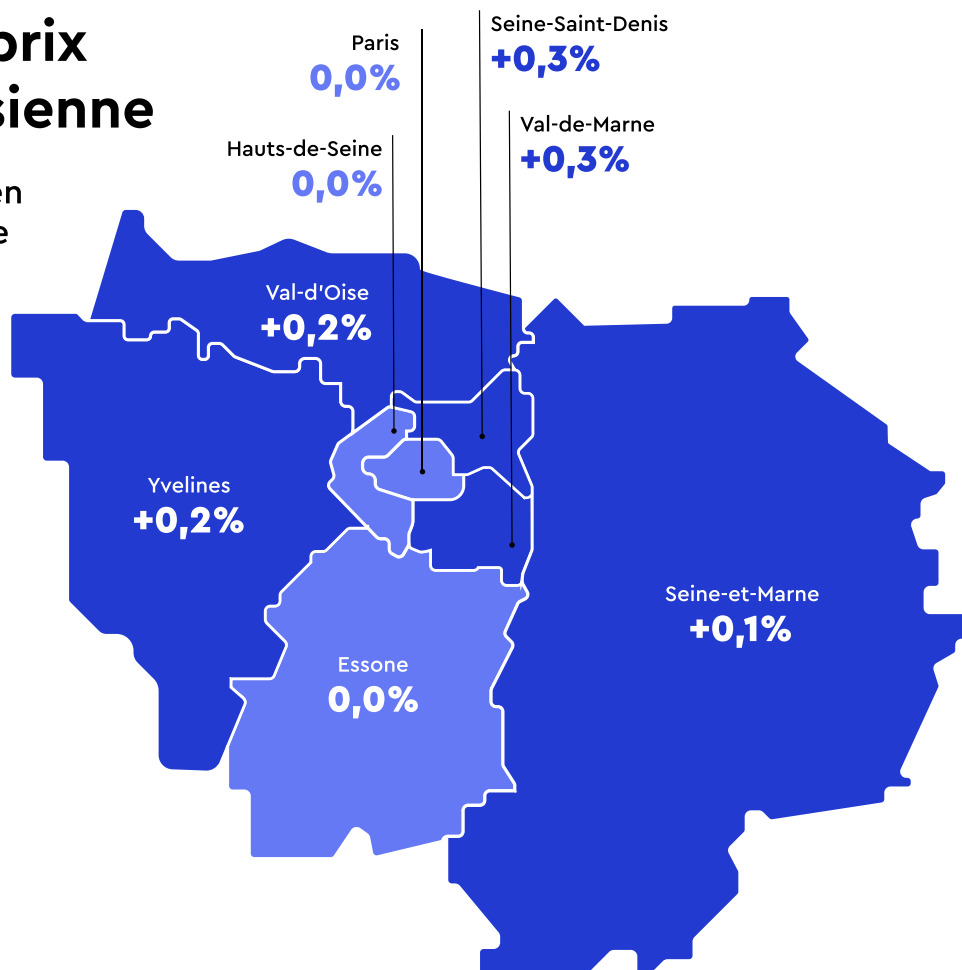
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
● Paris	14,5%	-8,1%	-2,2%	0,0%	145,7
● Top 10 grandes villes	37,6%	14,8%	-0,3%	0,2%	143,6
● Top 50 grandes villes	32,1%	18,1%	0,0%	0,3%	130,2
● Zones rurales	27,4%	25,4%	2,9%	0,7%	112,1
● France	25,7%	16,8%	0,5%	0,3%	123,8

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

Évolution des prix en région parisienne

Des prix stables voire en hausse en Île-de-France

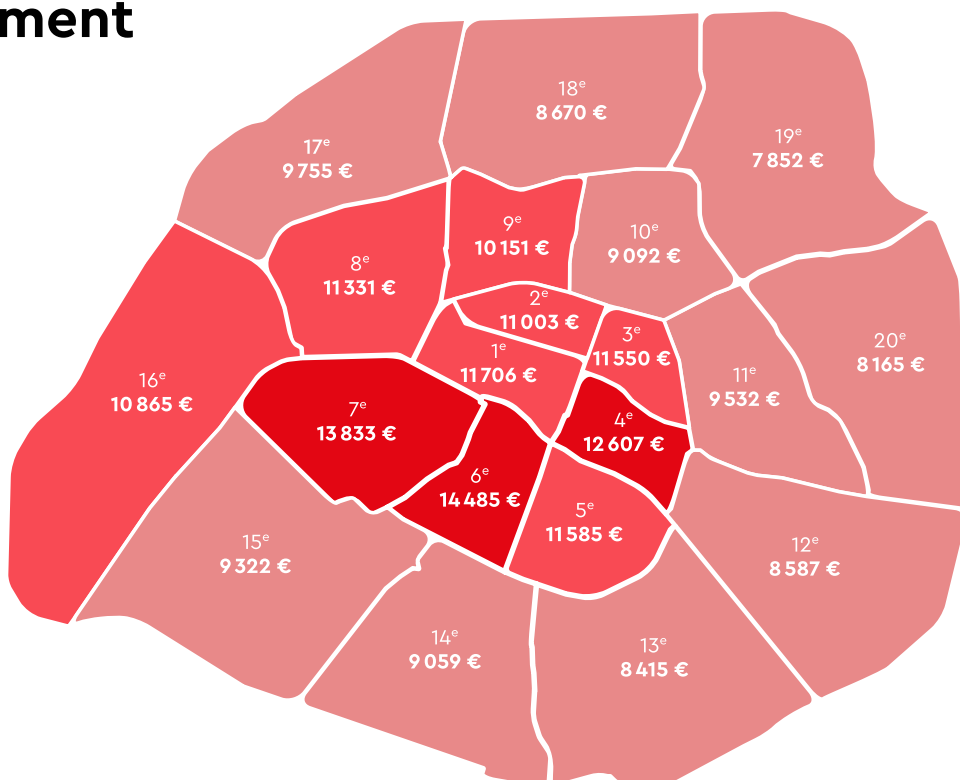
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Le prix moyen du m² à Paris se stabilise

- > 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.

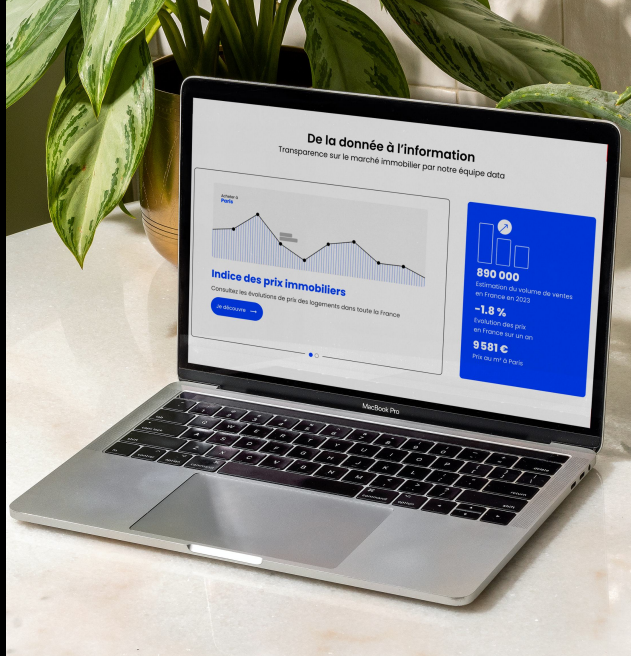
Meilleurs Agents

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



Dr. Sarah Soleiman

Data Scientist



Alexandra Verhiac

Économiste
Doctorante



Emilien Boizard

Data Scientist
Doctorant



Carmélo Micciche

Économiste
Doctorant



Martin Regnaud

Data Scientist
Doctorant



Imane Selmane

Economiste



Hadrien Berthier

Ingénieur en Machine
Learning



Killian Poulain

Data Scientist



Bastien Patras

Économiste doctorant



Sebastian Schatke

Économiste



Jonathan Frisch

Économiste