

LE MARCHÉ IMMOBILIER PLUS PROPICE AUX ACQUÉREURS EN DÉBUT D'ANNÉE ?

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE

Après une année 2023 particulièrement tendue pour le marché immobilier, la situation semble être en voie d'amélioration. En effet, les emprunteurs bénéficient de taux qui se maintiennent de nouveau sous la barre des 4% en février. Dans le même temps se profilent des signes d'un rééquilibrage des prix avec des vendeurs un peu plus conscients de la nécessité d'ajuster la valeur des biens. Cette nouvelle donne serait-elle annonciatrice d'une année de transition ? Décryptage avec l'Observatoire GH de février 2024.

DES SIGNES DE DÉTENTE CONFIRMÉS DU CÔTÉ DU CRÉDIT

L'inflexion des taux des crédits immobiliers, amorcée fin 2023, se poursuit en février dans un contexte d'assouplissement des conditions d'accès au financement. Conséquence : les acquéreurs semblent réamorcer leurs projets immobiliers en ce début d'année. Si la tendance se confirme, cela pourrait contribuer à débloquer le marché.

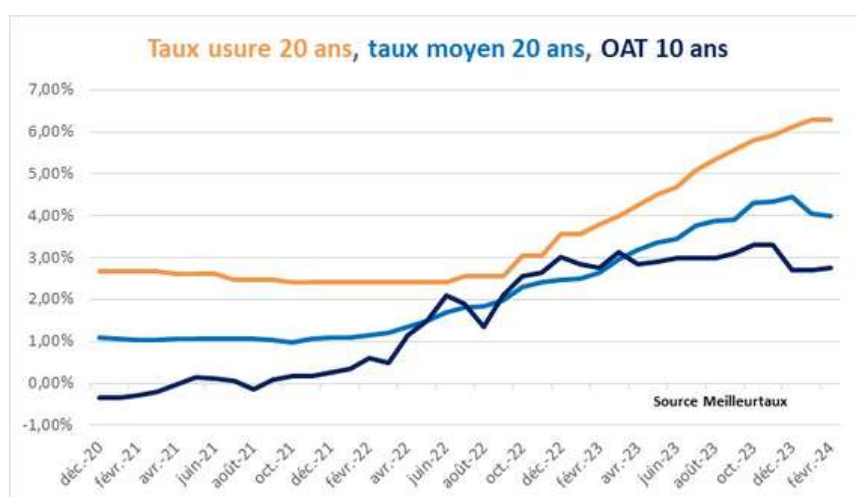
UN CONTEXTE PLUS FAVORABLE, MAIS RIEN N'EST ENCORE JOUÉ

— “ Si le contexte semble s'améliorer légèrement depuis janvier, rien n'est encore joué pour l'année 2024. Nous restons attentifs à tous les signaux faibles. Par ailleurs, il ne faut pas s'attendre à une baisse significative des prix de l'immobilier tant qu'il n'y aura pas de relance de l'offre, ni de politique de soutien de la demande”, analyse Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Selon Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux : “ Les conditions de crédit s’améliorent, les banques sont de nouveau prêteuses et reviennent sur le marché. (...) Même si les taux à 1 % sont loin derrière nous, il y a une nouvelle réalité. (...) Pour le mois de février, nous observons une tendance à la stabilisation même si des nouvelles baisses ici ou là ne sont pas impossibles sur certains profils, mais le gros du mouvement baissier est sans doute terminé pour quelques semaines. Néanmoins, les nouvelles restent bonnes car le choix dans l’offre bancaire s’est nettement élargi. Les banques sont toutes en phase de conquête et se positionnent sur le marché du crédit immobilier. ”



En parallèle, des initiatives se multiplient afin de faciliter l’accès au financement des projets immobiliers. Ainsi, un dispositif permettant le réexamen à la demande des clients des crédits immobiliers non accordés, qu’ils concernent une résidence principale, une résidence secondaire ou un investissement locatif, a été mis en place par les banques courant février 2024 et sera en vigueur jusqu’à fin 2024.

DES PRIX QUI SE STABILISENT AVEC DE FORTES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

Dans un contexte où les acquéreurs reprennent le pouvoir, les prix suivent une tendance à la stabilisation sur le début de l’année (+1,3%).

Les maisons, qui représentent toujours environ 60% de l’offre de biens anciens mis sur le marché, attirent toujours autant les acquéreurs et ainsi voient leurs prix afficher une hausse plus sensible à +2.6% en 1 an quand, dans le même temps, le segment des appartements affiche -1.5%.

JF 2024 VS JF 2023	OFFRE	PRIX/M2	BUDGET	SURFACE
GLOBAL	+2.3%	+1.3%	-2.7%	-4.0%
	392 235	3 283	335 336 €	102 m2
Maisons	+3.9%	+2.6%	-3.6%	-6.1%
	230 171	2 767 €	356 208 €	129 m2
Appartements	+0.2%	-1.5%	-1.6%	-0.2%
	162 064	4 748 €	305 670 €	64 m2

L'ILE DE FRANCE TIRE LES PRIX VERS LE BAS QUAND LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR CONSERVE SON ATTRACTIVITÉ

Au niveau régional, les situations sont cependant diverses et 3 groupes se forment :

- l'Île de France, qui voit la valeur du prix/m² nettement s'infléchir, et entraîne avec elle les villes du Centre-Val de Loire,
- la Corse, la Bourgogne-Franche-Comté et l'Occitanie qui se stabilisent,
- les autres régions qui affichent toujours des prix/m² en hausse et plus particulièrement en Bretagne et en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit sur les zones côtières.

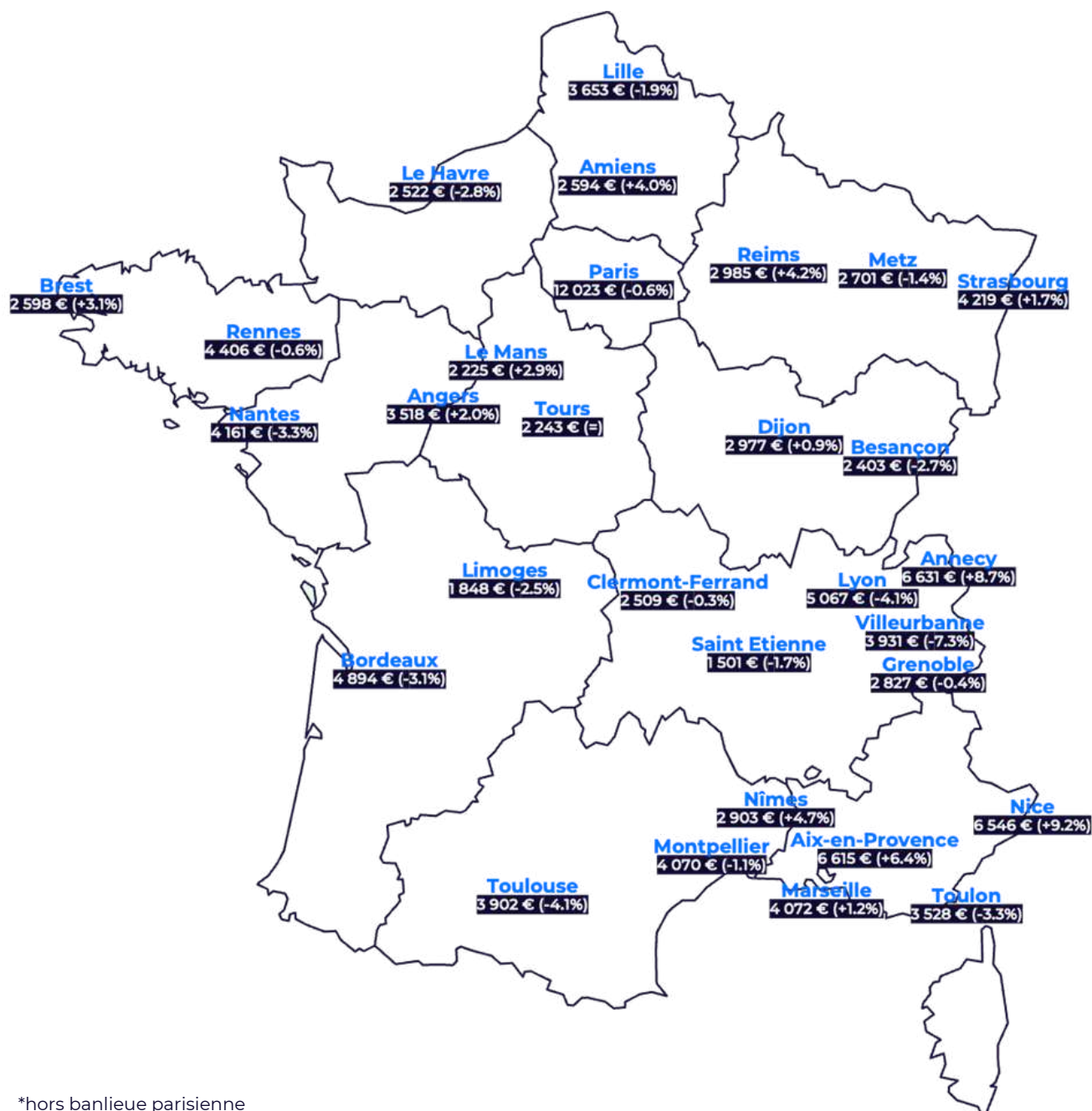
	PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/FEV 2024	Evol. vs JANV/FEV 2023
France	3 283 €	+1,3%
Île de France	5 663 €	-3,1%
Centre-Val de Loire	1 913 €	-2,0%
Corse	4 505 €	-0,5%
Bourgogne-Franche-Comté	1 734 €	+0,0%
Occitanie	2 604 €	+0,3%
Pays de la Loire	2 732 €	+1,1%
Normandie	2 315 €	+1,1%
Nouvelle-Aquitaine	2 814 €	+1,3%
Grand Est	2 105 €	+1,4%
Auvergne-Rhône-Alpes	3 235 €	+1,9%
Hauts-de-France	2 169 €	+2,8%
Bretagne	2 873 €	+4,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 274 €	+6,4%

LES GRANDES VILLES DE MOINS EN MOINS PLÉBISCITÉES

Du côté des 30 plus grandes villes de France, il semble que les zones les plus peuplées attirent de moins en moins les acquéreurs. Ainsi, les $\frac{3}{4}$ des villes de plus de 200 000 habitants sont impactées par une baisse des prix/m² moyens en janvier-février 2024 vs janvier-février 2023. Deux exceptions notables : en région Provence-Alpes-Côte d'Azur avec Marseille (+1.2%) et Nice (+9.2%). A contrario, sur les villes de moins de 200 000 habitants, le constat est plus nuancé : moins de 1 sur 2 affiche une valeur à la baisse.



ÉVOLUTION DU PRIX/M2 MOYEN DANS LES 30 PLUS GRANDES VILLES* - JANVIER-FÉVRIER 2024 VS JANVIER-FÉVRIER 2023



QUE PEUT-ON ACHETER AUJOURD'HUI AVEC 2 000 € DE REVENUS NETS, EN EMPRUNTANT SUR 25 ANS ?

Considérant un apport moyen demandé par les banques désormais à hauteur d'environ 30% du projet, un acquéreur qui présenterait 2 000€ de revenus nets mensuels, pourrait financer un bien d'un montant d'environ 200 000€*.

Avec ce budget, il pourrait prétendre à 17m² à Paris ou à 161m² à Saint-Quentin (02) : une illustration parlante de l'écart de pouvoir d'achat selon l'endroit où l'on souhaite devenir propriétaire !

En effet, la moitié nord du pays permet de bénéficier d'une surface plus confortable, car les prix/m² y sont souvent plus abordables.

	SURFACE JF 2024 (M2)	ECART EN NB DE M2 VS JF 2023
France	61	-1
Saint-Quentin	161	9
Saint-Etienne	133	2
Bourges	118	3
Roubaix	114	1
Calais	113	-9
Mulhouse	109	1
Limoges	108	3
Tourcoing	103	-7
Brive-la-Gaillarde	101	0
Troyes	99	-8
Niort	98	0
Beauvais	95	1
Albi	95	3
Mont-de-Marsan	93	-6
Perpignan	91	-2
Poitiers	91	5
Béziers	91	-3
Dunkerque	90	-4
Le Mans	90	-3
Montauban	89	-2
Cherbourg-en-Cotentin	88	-2
Cholet	88	-4
Valence	83	6
Besançon	83	2
La Roche-sur-Yon	81	4
Clermont-Ferrand	80	0
Pau	80	-1
Le Havre	79	2
Quimper	79	-4
Nancy	79	0
Amiens	77	-3
Brest	77	-2
Avignon	76	6
Metz	74	1
Colmar	73	4
Orléans	73	2
Narbonne	72	-5
Grenoble	71	0
Vénissieux	71	8
Nîmes	69	-3
Rouen	69	0

	SURFACE JF 2024 (M2)	ECART EN NB DE M2 VS JF 2023
France	61	-1
Dijon	67	-1
Reims	67	-3
Lorient	65	-3
Vaulx-en-Velin	64	-1
Tours	62	0
Villeneuve-d'Ascq	61	2
Caen	60	-5
Arles	59	-6
Chambéry	59	2
Saint-Nazaire	58	-2
Angers	57	-1
Toulon	57	2
Lille	55	1
Bastia	54	-2
Toulouse	51	2
Villeurbanne	51	4
La Seyne-sur-Mer	49	-3
Montpellier	49	1
Marseille	49	-1
Pessac	48	1
Nantes	48	2
Mérignac	48	0
Strasbourg	47	-1
Rennes	45	0
Ajaccio	44	1
Bayonne	42	0
Vannes	42	-4
Bordeaux	41	1
Fréjus	40	-1
La Rochelle	40	-2
Lyon	39	2
Hyères	38	-3
Cagnes-sur-Mer	36	-2
Nice	31	-3
Aix-en-Provence	30	-2
Annecy	30	-3
Antibes	24	-2
Biarritz	22	-1
Cannes	18	-1
Paris	17	0

*Mensualités de 700 € environ sur 25 ans pour des revenus nets de 2 000 €/mois avec un apport de 70 000 € (soit un emprunt de 130 000 €)

MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/02/2024

Source : données Yanport retraitées (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés :

SeLoger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Nouvelle méthodologie de retraitement à compter de janvier 2023 et sur l'ensemble de l'historique des données

À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 28 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros.

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise et a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" aux 36èmes Trophées de la Franchise et des partenariats de l'IREF.

CONTACT

Delphine Herman

Directrice des relations extérieures

06 62 51 63 00

d.herman@guy-hoquet.com

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE