

UN MARCHÉ IMMOBILIER EN REPLI EN CENTRE-VAL DE LOIRE

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE

Après une année 2023 caractérisée par une offre abondante de biens anciens mis sur le marché, sans baisse des prix notable, les deux premiers mois de 2024 affichent désormais un recul de l'offre. Cette tendance est-elle de mise dans toutes les villes de la région ? Qu'en est-il des prix/m2 moyens ? Comment le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs évolue-t-il ? Décryptage avec l'Observatoire GH de février 2024, spécial Centre-Val de Loire.

DES PRIX/M2 QUI MARQUENT LE PAS DANS LA RÉGION

Dans un contexte de contraction générale de l'offre, le Centre-Val de Loire voit pourtant la valeur de son prix/m2 moyen baisser légèrement en 1 an (-2.0%). La région est ainsi sous la barre des 2 000 €, ce qui en fait la région française la plus accessible pour les acquéreurs, derrière la Bourgogne-Franche-Comté.

Cette tendance baissière est-elle à mettre en lien avec le repli observé en Ile de France (-3.1%), cette dernière entraînant dans son sillage les villes voisines du Centre-Val de Loire ?

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

Source L'Observatoire GH

Et les prix/m2 moyens affichés sur les villes étudiées dans l'Observatoire GH confirment cette tendance régionale. Ainsi, si Tours se démarque en affichant une valeur stable en janvier-février 2024 par rapport à janvier-février 2023, Orléans est à -2.8% sur la même période et Bourges à -2.5%.

“

“Les villes du Centre-Val de Loire ont connu une très forte hausse de valeur après la crise sanitaire, portées par l'essor du télétravail et l'aspiration des Français à une meilleure qualité de vie.

Avec l'envolée des taux de crédit, les candidats à l'acquisition se sont faits plus rares. Cela s'est tout de suite ressenti sur les prix, qui ont commencé à ralentir”, analyse Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

”

UNE OFFRE EN REcul, EN PARTICULIER SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

Contrairement à la tendance nationale, le nombre de mises en vente est en retrait depuis début 2024 en Centre-Val de Loire et ce, en raison de la contraction observée sur le segment ultra-majoritaire des maisons (plus des ¾ de l'offre régionale) : -3.7% en janvier-février 2024 par rapport à janvier-février 2023.

JF 2024 vs JF 2023	TOTAL DES BIENS (EN NB)	MAISONS (EN NB)	APPARTEMENTS (EN NB)
France	+2.3%	+3.9%	+0.2%
Centre-Val de Loire	-1.1%	-3.7%	+8.6%

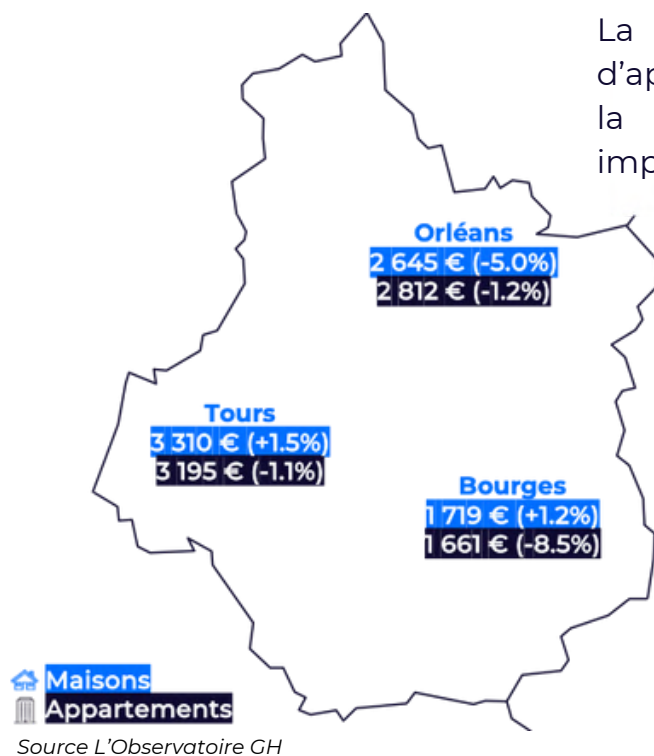
Source L'Observatoire GH

DES MÉTROPOLES RÉGIONALES QUI RESTENT DYNAMIQUES



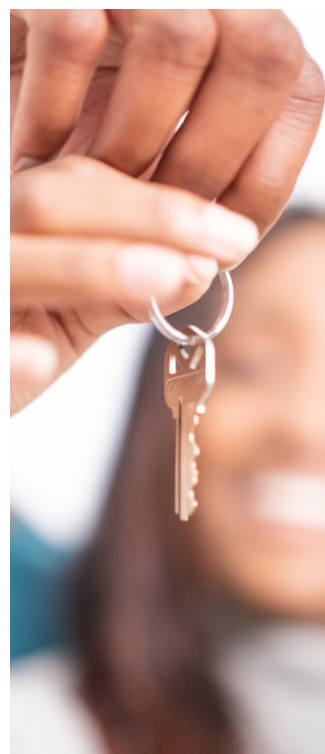
Cependant, il faut nuancer ce constat selon les marchés locaux. Ainsi, si Bourges suit la tendance du Centre-Val de Loire (-0.5% vs -1.1% en 1 an), l'offre sur les marchés immobiliers des deux plus importantes métropoles régionales est encore très dynamique en ce début d'année avec Tours à +7.8% et Orléans à +12.1% !

DES VALEURS DISPARATES SELON LES VILLES DE LA RÉGION



QUEL POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER POUR LES ACQUÉREURS EN CENTRE-VAL DE LOIRE ?

En raison de la légère baisse des prix/m² moyens, les acquéreurs ont logiquement gagné du pouvoir d'achat immobilier en ce début 2024 et ce, dans une région où les surfaces sont généralement plus confortables que la moyenne. Ainsi, les acquéreurs bénéficient de +2m² en moyenne pour la région contre -1m² pour la France métropolitaine. Par ailleurs, ils doivent faire des choix en fonction de leurs besoins et de leurs envies. En effet, pour un budget de 200 000 €, Ils peuvent profiter de 62m² à Tours ou de 118m² à Bourges !



	SURFACE JF 2024 (M2)	ECART EN NB DE M2 VS JF 2023
France	61	-1
Centre-Val de Loire	105	2
Bourges	118	3
Orléans	73	2
Tours	62	0

Source L'Observatoire GH

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 : SeLogger, 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

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 25 000 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