

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

Déjà 1 an !

1 an que l'Observatoire Interkab observe, analyse et explique les évolutions du marché immobilier français par le prisme des agents immobiliers indépendants.

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 ainsi nos possibilités d'investigation se multiplient.

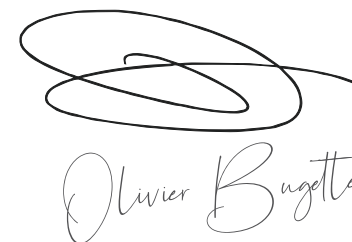
Notre équipe data a choisi d'intégrer de nouveaux indicateurs pour apporter davantage de précision à son analyse. On y

retrouve, entre autres, l'ajout du volume de transactions et du taux de compromis de vente non aboutis. L'objectif étant d'offrir une analyse toujours plus fine et plus exhaustive du marché.

L'Observatoire continue par ailleurs de faire la part belle aux régions en ajoutant au périmètre de son analyse du marché immobilier les DOM. Un nouvel éclairage sur l'état des lieux du marché du crédit fera aussi son apparition dans notre baromètre.

Enfin, nos agents immobiliers indépendants seront encore interrogés chaque trimestre afin de continuer à illustrer de manière tangible leurs ressentis terrain.

Pour cette deuxième année, notre objectif reste inchangé : porter haut et fort la voix des indépendants en leur offrant une tribune et un écrin pour exposer leur vision du marché immobilier résidentiel en France.



Olivier Bugette



La voix des indépendants

Préambule

Malgré un début d'année marqué par une baisse des taux d'intérêt, les valeurs observées des biens mis en vente continuent d'être élevées... avec pour conséquence directe des acquéreurs qui se font désirer.

L'Observatoire Interkab, vecteur des tendances et des évolutions du marché immobilier, a de nouveau interrogé les 8 500 agences immobilières indépendantes qui constituent cette communauté pour mieux cerner la dynamique du marché.

Pour ce deuxième trimestre 2024, nous vous proposons un nouvel éclairage du marché, avec notamment des agents immobiliers indépendants qui accusent encore un recul de leurs activités.

Des prix réajustés plusieurs fois pour conclure une vente

Début juin, le marché et ses porteurs de projets immobiliers ont accueilli avec enthousiasme la baisse des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Pour autant, cette inflexion de tendance n'a pas suffi à ranimer la dynamique du marché. En effet, **pour 40% des agents immobiliers indépendants, les prix représentent le principal obstacle à la reprise**. Si les taux d'intérêt étaient auparavant une véritable barrière, ils ne constituent plus, aujourd'hui, un frein aussi important qu'il y a un an.

La baisse effective des prix constitue l'enjeu majeur des professionnels, qui conscients de son impact, s'entervent à ramener les vendeurs à la raison.

Sur les six derniers mois, **plus de la moitié des agents immobiliers indépendants déclarent avoir réajusté à plusieurs reprises les prix de vente afin de conclure une vente**. Dans 15% des cas, la réévaluation à la baisse des prix est intervenue plus de 3 fois en moins de 6 mois.

“Ces chiffres sont des indicateurs forts montrant une nouvelle fois l'importance de la nécessité de fixer un prix de vente réaliste. Nous entamons un nouveau cycle immobilier dans lequel doivent s'ajuster des acheteurs attentistes et des vendeurs toujours très volontaristes au moment de fixer le prix de vente.” explique Olivier Bugette, CEO La Boîte Immo.

Acheteurs et vendeurs, une situation inextricable

Pour la première fois, les agents immobiliers indépendants constatent un recul du nombre de vendeurs actifs sur ce deuxième trimestre. Après une raréfaction des acheteurs, **plus de la moitié des professionnels ont des difficultés à obtenir de nouveaux mandats**. La raison la plus souvent invoquée par les vendeurs : ils préfèrent reporter leurs projets immobiliers

plutôt que de vendre à des prix qu'ils jugent insatisfaisants. À Paris notamment, cette tendance est très marquée, 64% des indépendants affirment avoir observé un recul du volume de mandats.

Malgré l'évidente complexité du marché actuel, les vendeurs restent sourds aux signaux d'alarme et maintiennent une position ferme sur les prix de vente. Selon **42% des agents immobiliers indépendants, les vendeurs persistent à vouloir faire afficher des prix de vente déconnectés de la réalité du marché**. Ces vendeurs, qui sont aussi acheteurs potentiels, ont vu leur capacité d'achat se réduire considérablement depuis 18 mois, rendant leur situation inextricable. Les deux parties, acheteurs et vendeurs, se retrouvent face à des intérêts contradictoires.

Du côté des potentiels acquéreurs, 47% des agents immobiliers déclarent que la majorité des acheteurs est en quête de bonnes affaires. **Seule une petite minorité (6%)** d'acheteurs est pressée d'acheter à court terme.

💡 *Les acheteurs ont pris l'ascendant sur le marché et sont à l'affût de bonnes opportunités. Les vendeurs doivent accepter que la réalité du marché a changé !* 💡 déclare le CEO.



Le marché de la résidence secondaire décroche

Sans grande surprise, la demande sur le marché secondaire connaît elle aussi une chute importante. En effet, **63% des agents immobiliers constatent une baisse des demandes d'achat de résidences secondaires**. Cette diminution est particulièrement marquée sur la côte Atlantique. En Gironde ils sont 74% des professionnels à observer un recul important et 68% en Loire-Atlantique.

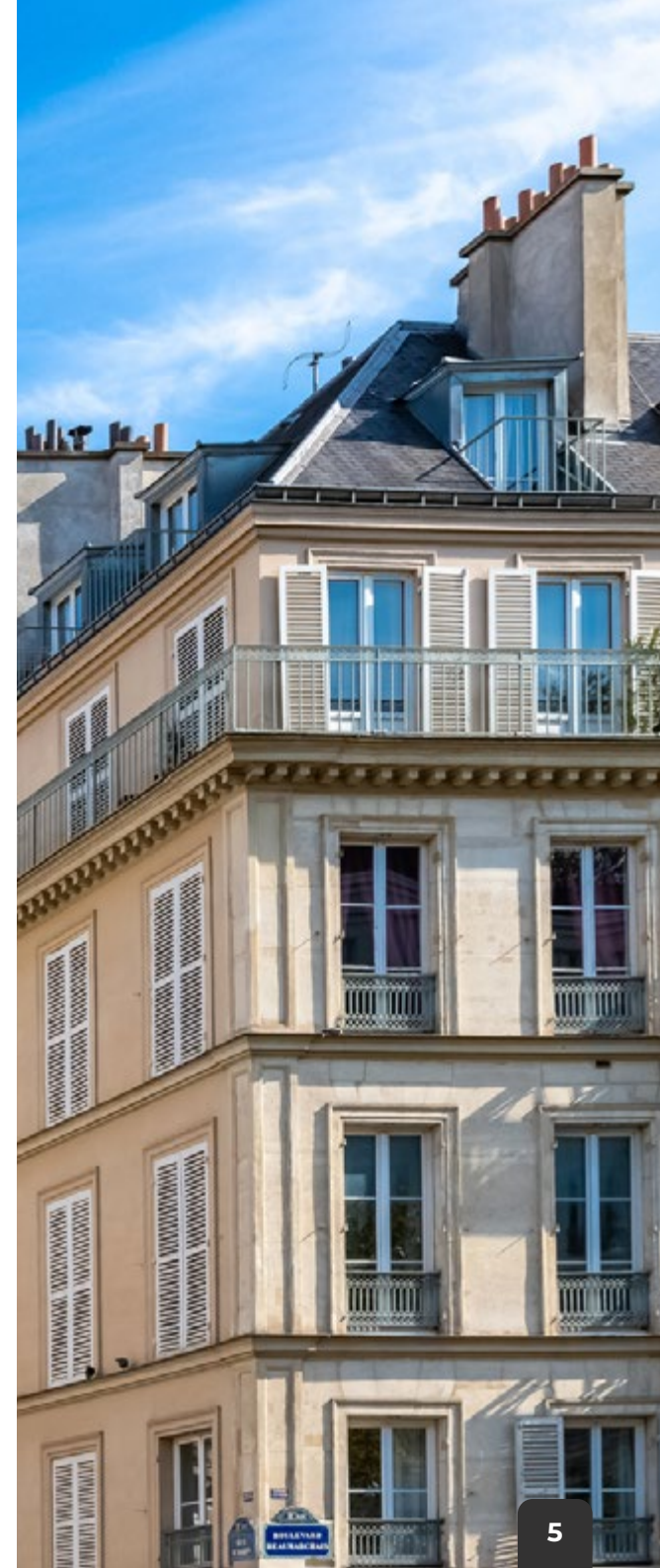
À l'inverse, la région PACA contrebalance ce constat avec près de la moitié des agents immobiliers indépendants qui déclarent que la demande stagne ou augmente cette année vs 2023.

Une baisse des transactions en 2024... mais pas pour tous

Certes, l'Observatoire Interkab révèle que plus de 60% des agents immobiliers indépendants signalent une baisse marquée de leur activité par rapport à 2023.

Cependant, on note que pour une partie non négligeable des agences la situation n'est pas si catastrophique, 40% d'entre elles déclarent maintenir voire faire progresser leur activité cette année.

💡 *La majorité des agences est affectée par une baisse d'activité. Toutefois, une importante partie du marché parvient à maintenir leur niveau d'activité, voire augmenter leurs transactions. On peut y voir un signe avant-coureur d'une reprise timide du marché, à confirmer au 3^{ème} trimestre.* 💡 conclut Olivier Bugette.





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

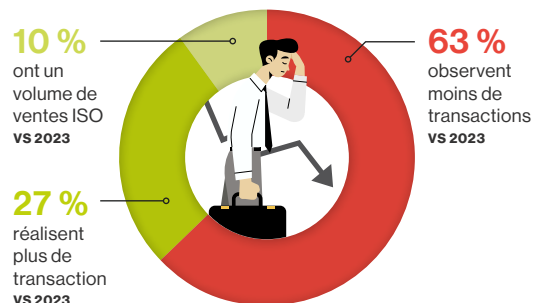
INFOGRAPHIE

État du marché immobilier 2024 par les indépendants

La voix des indépendants - 2^{ème} trimestre 2024

Un marché qui s'enlise

► Une baisse des transactions en 2024... mais pas pour tous



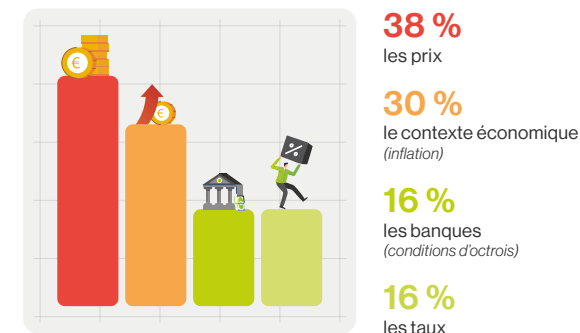
► Le marché de la résidence secondaire décroche

63% des agents immobiliers indépendants constatent une baisse des demandes d'achat de résidences secondaires



► Les prix élevés, véritable bête noire des agents immobiliers indépendants

Le principal obstacle **qui empêche la reprise du marché** selon les indépendants :



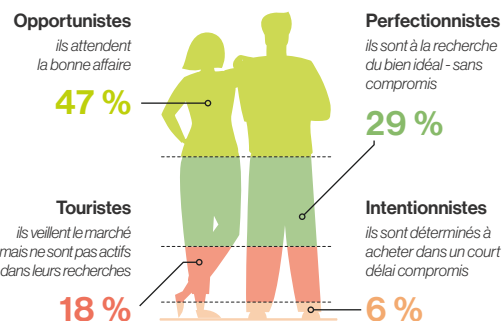
Acheteurs & vendeurs, une situation inextricable

Un recul du nombre de vendeurs

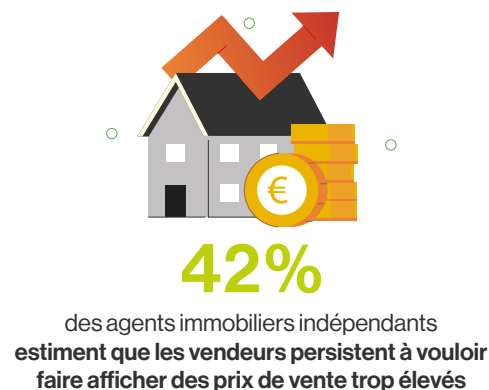


Des acheteurs majoritairement prudents

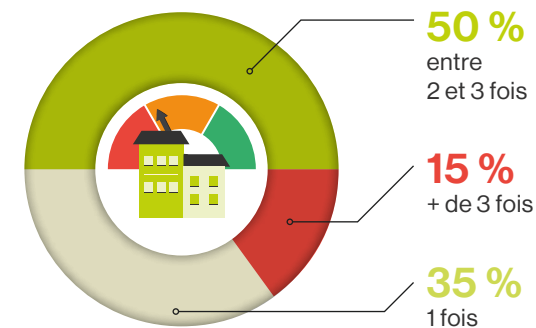
Pour les agents immobiliers indépendants, les acheteurs sont aujourd'hui des :



Une correction de marché encore timorée



Sur les 6 derniers mois, les agents immobiliers indépendants ont dû opérer un ajustement des prix





Baromètre marché immobilier national

Évolution des prix au m²

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



2 961 €

-1%

Prix moyen au m²
des maisons



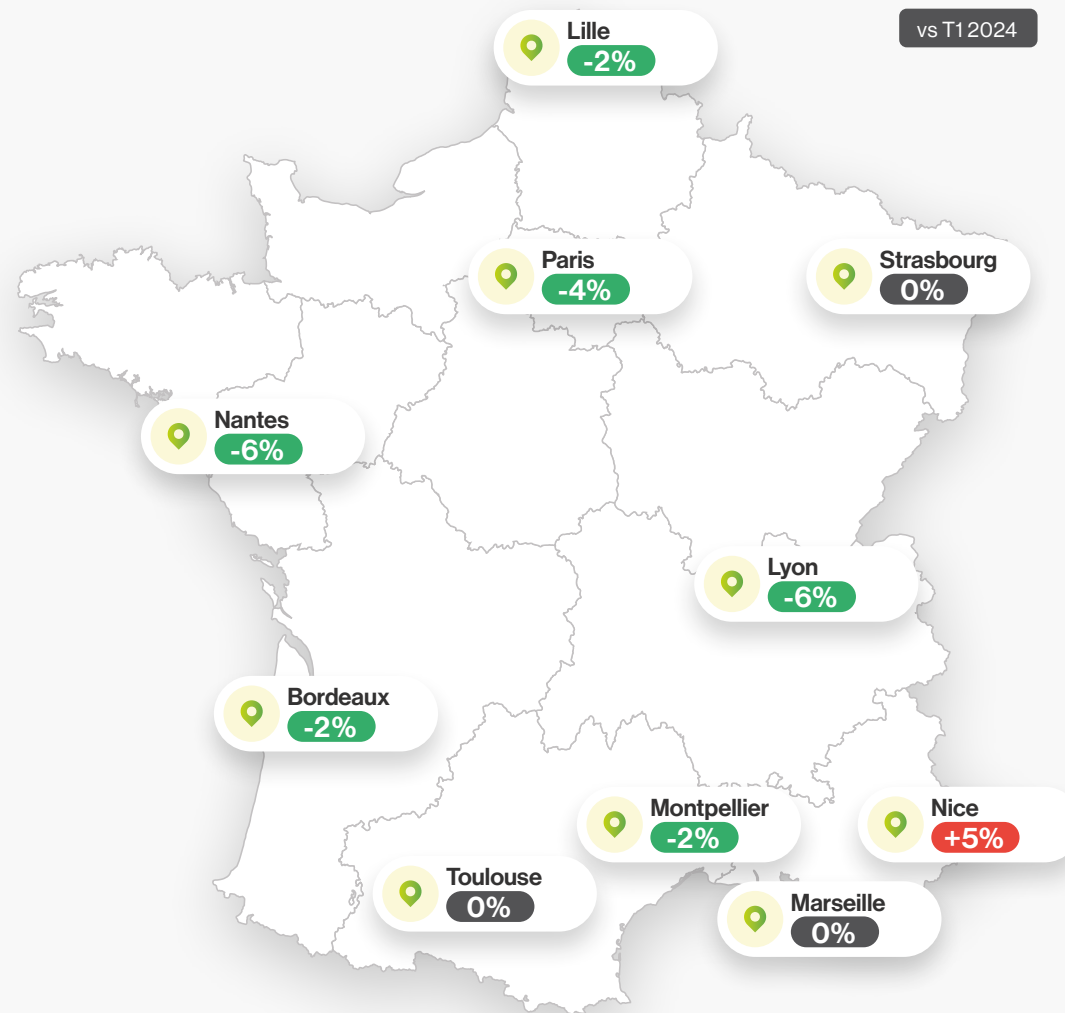
4 577 €

-1%

Prix moyen au m²
des appartements

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 571 € / m²	N°6	Strasbourg	4 053 € / m²
N°2	Nice	5 715 € / m²	N°7	Toulouse	3 998 € / m²
N°3	Lyon	4 955 € / m²	N°8	Marseille	3 887 € / m²
N°4	Bordeaux	4 913 € / m²	N°9	Montpellier	3 878 € / m²
N°5	Nantes	4 117 € / m²	N°10	Lille	3 798 € / m²



La diminution des prix moyens au m² amorcée au début de l'année se prolonge au cours du deuxième trimestre. Le top 10 des plus grandes villes françaises présente ainsi une dépréciation moyenne de -2% des prix au m² vs T1 2024.

Néanmoins, des disparités selon les régions sont à observer. Lyon et Nantes, par exemple, enregistrent ainsi une baisse de -6% vs T1, tandis que des villes comme Marseille, Toulouse et Strasbourg stagnent (0% vs T1 2024).

Même si la tendance baissière des prix au m² se poursuit, elle n'atteint toujours pas des niveaux qui permettent de compenser la baisse du pouvoir d'achat des ménages. En effet, 42% des agents immobiliers indépendants signalent que les vendeurs persistent à vouloir afficher des prix de vente qui sont déconnectés du marché.

Évolution des délais de signature des compromis de vente

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



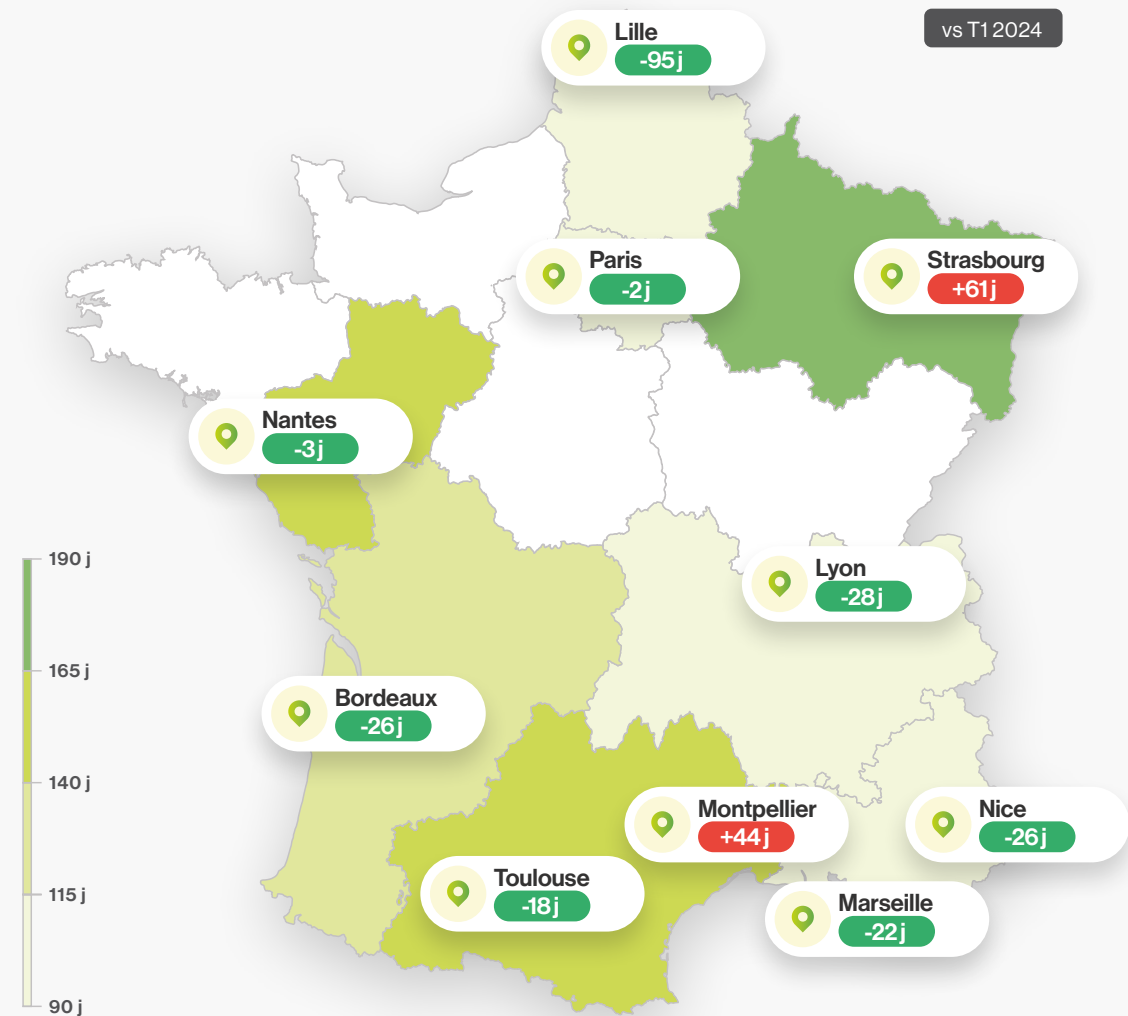
124 jours

Délai moyen de signature des compromis de vente

-15 jours

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Strasbourg	220 jours	N°6	Paris	114 jours
N°2	Nantes	160 jours	N°7	Lyon	104 jours
N°3	Montpellier	147 jours	N°8	Marseille	101 jours
N°4	Bordeaux	136 jours	N°9	Lille	93 jours
N°5	Toulouse	127 jours	N°9	Nice	93 jours



Les délais de vente continuent de diminuer sur ce deuxième trimestre (-15 jours en moyenne au national) s'établissant désormais à 124 jours.

À l'échelle régionale, seule l'Île-de-France, hors Paris, se distingue avec un délai de vente moyen de 77 jours, se rapprochant des valeurs observées à la même période en 2023.

Les délais de vente dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes restent alignés avec la moyenne nationale, oscillant entre 125 et 129 jours.

Parmi les dix plus grandes métropoles, Paris, Lyon et Marseille présentent des délais de vente plus courts, inférieurs à la moyenne nationale, se situant entre 101 et 114 jours.

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



+6%

de biens à la vente sur le marché

Les stocks continuent à augmenter mais dans des proportions bien moindres par rapport à T1 : 6% au T2 vs 37% au T1.

On observe notamment dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes une hausse affichant respectivement +11 et +8% vs T1 2024. À l'inverse, l'Île-de-France et la Nouvelle-Aquitaine semblent avoir atteint leur point haut en termes de reconstitution des stocks (+1% et +3%).

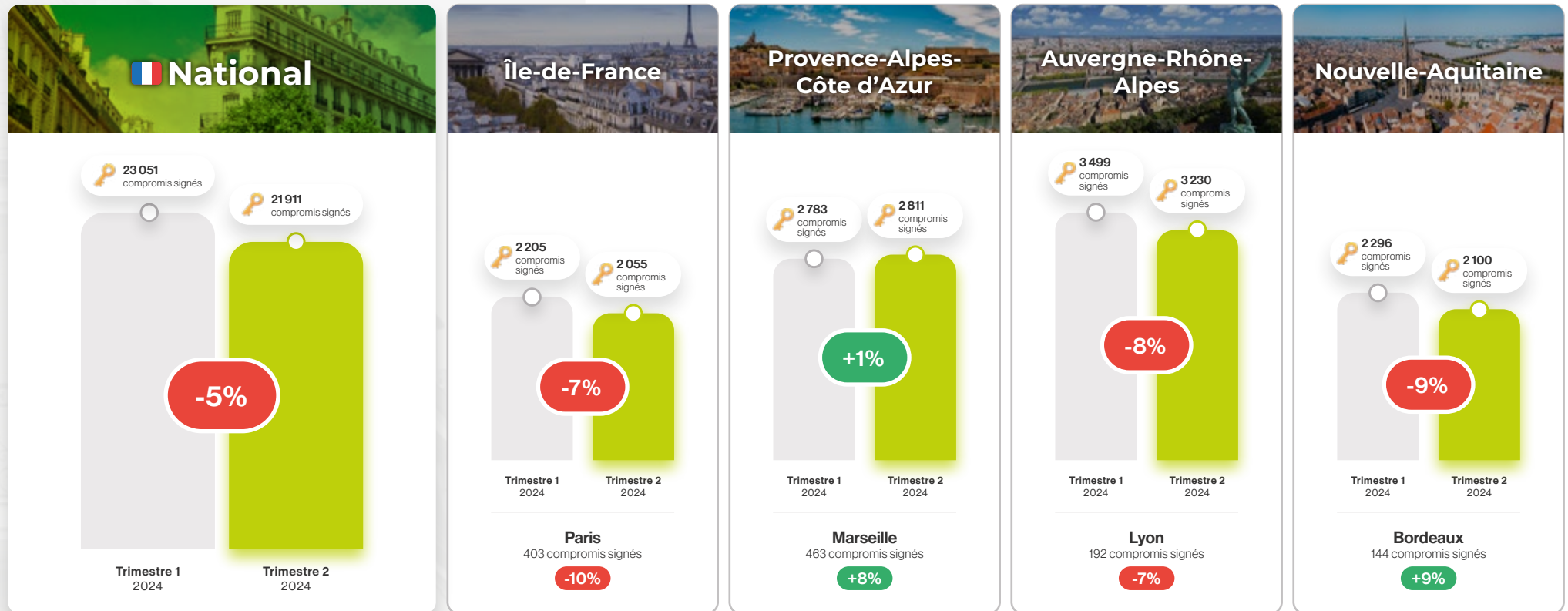
Aujourd'hui, on note que les stocks relatifs aux biens de types T2 et T3 sont ceux qui enregistrent la plus faible augmentation au T2 (+4%). Ces catégories de biens sont de fait plus liquides que les autres et tirent leur épingle du jeu.

Phénomène tout à fait nouveau, face à un marché atone et à une raréfaction des acheteurs, les vendeurs commencent eux aussi à reporter leurs projets immobiliers. En effet, 50% des professionnels interrogés lors de notre sondage rencontrent des difficultés à obtenir de nouveaux mandats au deuxième trimestre 2024.



Évolution du volume de compromis signés au niveau national & régional

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



La baisse du nombre de compromis signés se poursuit, même si le rythme semble s'atténuer : -5% vs T1 au niveau national, contre -13% entre T1 2024 et T4 2023. Un constat corroboré par 60% des agents immobiliers indépendants interrogés qui signalent une diminution marquée de leur activité par rapport à l'année précédente.

Seule la région Provence-Alpes-Côte d'Azur échappe à cette tendance baissière et voit son volume de compromis signés croître de +1% vs T1 2024.

À l'échelle locale, le volume moyen des compromis signés dans le top 10 des plus grandes villes françaises ne recule que de -1% au T2 2024, un signe encourageant.

Pour 40% des agents immobiliers la situation tend à se stabiliser voire reprendre le chemin de la croissance. En effet, la baisse combinée des prix et des taux semble permettre à un certain nombre de ménages de réaliser leur projet immobilier.

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



France National

-5,6%

+0,2 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%

+0,1 pt

Provence-Alpes-
Côte d'Azur

-3,4%

-0,2 pt

Auvergne-Rhône-
Alpes

-3,0%

-0,4 pt

Nouvelle-Aquitaine

-5,3%

+0,1 pt

Les marges de négociation se stabilisent sur une moyenne nationale de l'ordre de -5,6%.

Cependant des villes comme Bordeaux (-6,8%) et Nantes (-7,9%) voient leurs marges de négociation grandir. À défaut d'une véritable baisse des prix de vente, la corrélation de marché est en train de s'opérer entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, les agents immobiliers poursuivent leur travail de pédagogie pour convaincre les vendeurs de réaligner leurs attentes. Ils sont plus de 65% à nous confier avoir réduit les prix de vente plus de deux fois avant de conclure une transaction.



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



National

21%

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

6%

des compromis
sont perdus par l'agence

11%

des compromis
sont remis à la vente

4%

des compromis
ont trouvé preneur

Île-de-France

30%

17%

10%

3%

Provence-Alpes-Côte
d'Azur

19%

5%

10%

4%

Auvergne-Rhône-
Alpes

18%

4%

10%

4%

Nouvelle-Aquitaine

20%

3%

12%

4%

Sur l'ensemble du territoire, en moyenne près de 21% des compromis de vente n'aboutissent pas à une signature finale, soit 1 vente sur 5, un chiffre relativement stable par rapport au T1 2024 (+0,3 point). En effet, l'assouplissement des conditions d'octroi de crédit permet aujourd'hui aux acquéreurs de retrouver une situation favorable dans leurs négociations avec les établissements bancaires.

Parmi ces mandats : 11% sont remis à la vente (dans la même agence), 6% sont perdus par l'agence (le bien est retiré du marché ou parti dans une autre agence), 4% ont trouvé preneur (mise sous-offre par l'agent immobilier après la rupture du compromis).

Une région se distingue particulièrement : l'Île-de-France. Ce territoire a connu une augmentation de +12 points entre T1 et T2 2024, atteignant ainsi 30% de compromis non aboutis.

À l'inverse, la situation est bien plus favorable dans les autres bassins observés. Les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine oscillent entre 18% et 20% de taux de casse, des chiffres tous en recul vs T1.



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



2 443 €

+2%

Prix moyen au m²
des maisons



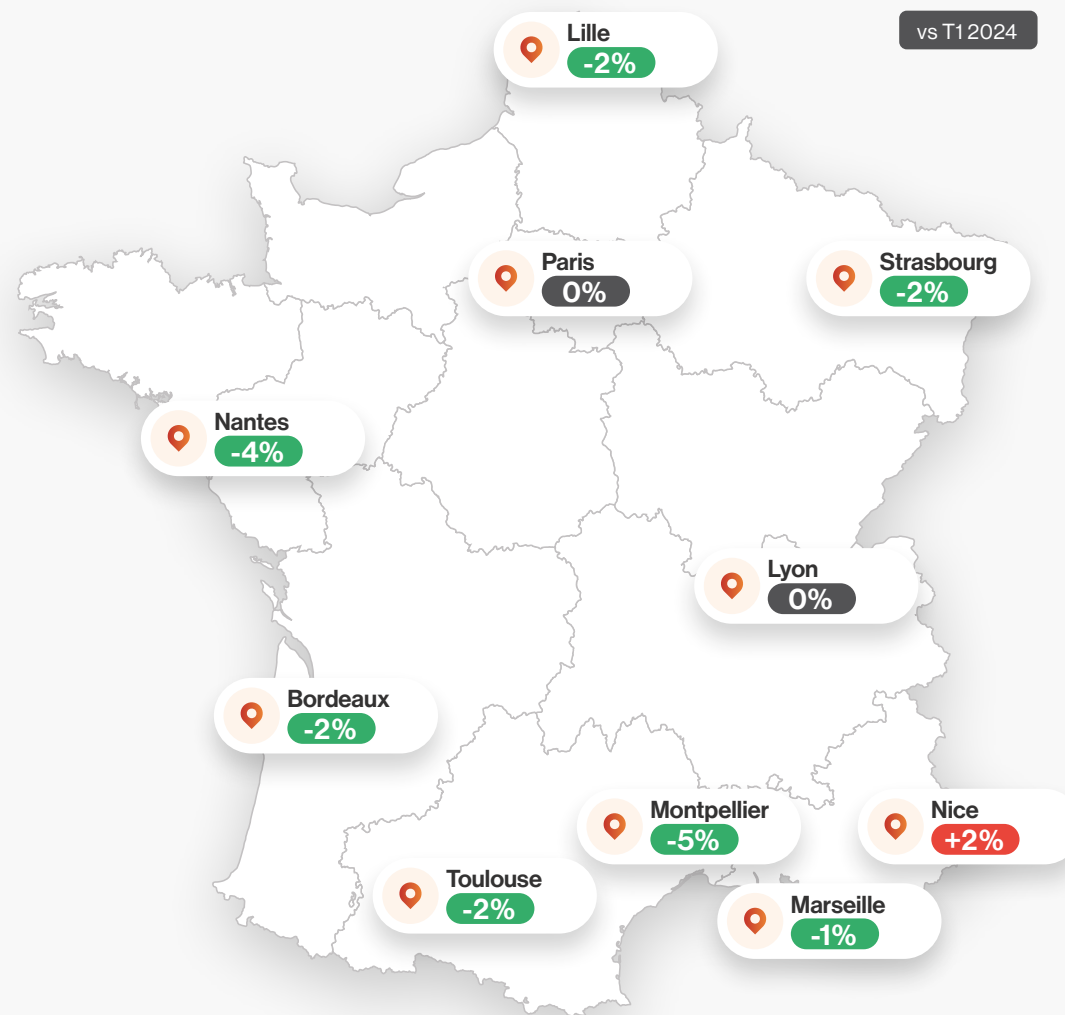
5 006 €

-1%

Prix moyen au m²
des appartements

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 829 € / m ²	N°6	Strasbourg	4 112 € / m ²
N°2	Nice	5 204 € / m ²	N°7	Nantes	4 096 € / m ²
N°3	Lyon	5 007 € / m ²	N°8	Lille	3 875 € / m ²
N°4	Bordeaux	4 744 € / m ²	N°9	Montpellier	3 812 € / m ²
N°5	Toulouse	4 212 € / m ²	N°10	Marseille	3 324 € / m ²



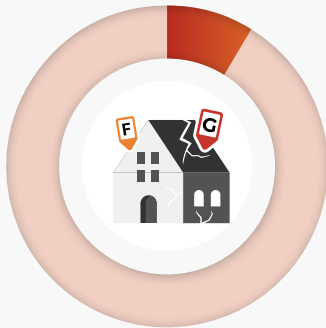
Les biens avec un DPE défavorable suivent la même tendance que le reste du marché, à savoir :

- Diminution du volume de compromis signés (-8% vs T2)
- Marge de négociation stable (-7,4%)
- Des délais de vente plus courts (-14 jours vs T2)
- Prix au m² en recul sur les 4 régions (-4% vs T2)

À date, ces biens représentent encore 8% du marché, avec une légère augmentation vs T1 de +4%.

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



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

-0,2 pt



Typologie des biens

avec un DPE défavorable
au 1^{er} trimestre



62%
maisons

+0,2 pt



38%
appartements

-0,2 pt

Proportion des biens avec un DPE défavorable



sur le parc immobilier des 10 plus grandes villes
de France

Paris 16%	2 801 biens -0,1 pt	Montpellier 2%	183 biens 0 pt
Marseille 3%	270 biens -0,1 pt	Nantes 6%	217 biens -0,4 pt
Lyon 4%	282 biens -0,3 pt	Nice 5%	485 biens -0,5 pt
Bordeaux 6%	272 biens -0,5 pt	Lille 9%	123 biens -0,9 pt
Toulouse 4%	148 biens -0,1 pt	Strasbourg 7%	111 biens -0,1 pt

Profil type de l'emprunteur

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

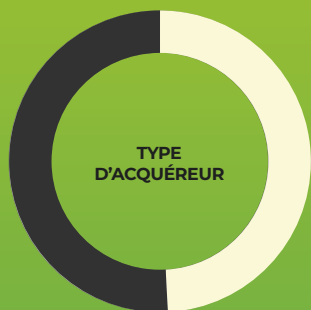
Situation de l'emprunteur

64 ans
âge moyen

+20 ans

3 654 €
revenu moyen

-1%



51,0%
primo accédants

+0,9 pt

49,0%
hors primo

-0,9 pt

Projet de l'emprunteur

84,4%
résidence principale

+6,9 pts

1,1%
résidence secondaire

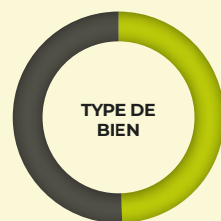
+0,2 pt

14,5%
investissement locatif

-7,1 pts

0%
renégociation achat

0 pt

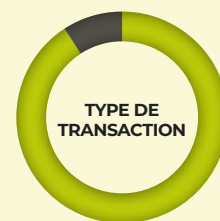


49,4%
maison

+9,3 pts

50,6%
appartement

-9,3 pts



91,7%
ancien

+1,8 pts

8,3%
neuf

-1,8 pts

Caractéristiques du prêt immobilier

77 854 €
apport moyen

+18%

251 760 €
capital emprunté moyen

+7%

277 mois
durée moyenne de prêt

+2 mois

1572 €
mensualité moyenne
avec assurance

-6%

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Taux d'intérêt par tranche de durée de prêt

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

⌘ Taux moyen des crédits immobiliers

10 ans

3,2 %

-0,4 pt

15 ans

3,5 %

-0,2 pt

20 ans

3,5 %

-0,4 pt

25 ans

3,7 %

-0,3 pt



⌘ Taux immobiliers par région

Île-de-France

-

3,4%

-0,3 pt

3,5%

-0,4 pt

3,6%

-0,3 pt

Provence-Alpes-Côte d'Azur

3,3%

3,9%

-

3,6%

-0,4 pt

3,6%

-0,4 pt

Auvergne-Rhône-Alpes

-

3,6%

-0,2 pt

3,5%

-0,5 pt

3,7%

-0,3 pt

Nouvelle-Aquitaine

2,6%

+0,1 pt

3,5%

-0,1 pt

3,4%

-0,5 pt

3,6%

-0,4 pt

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Baromètre marché immobilier Paris & Île-de-France

Évolution des prix au m² à Paris

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par arrondissement

Paris 1	13 206 € / m ²	Paris 11	9 907 € / m ²
Paris 2	12 708 € / m ²	Paris 12	8 947 € / m ²
Paris 3	12 772 € / m ²	Paris 13	9 651 € / m ²
Paris 4	13 886 € / m ²	Paris 14	9 861 € / m ²
Paris 5	13 095 € / m ²	Paris 15	10 392 € / m ²
Paris 6	14 828 € / m ²	Paris 16	11 895 € / m ²
Paris 7	14 608 € / m ²	Paris 17	11 175 € / m ²
Paris 8	13 403 € / m ²	Paris 18	9 137 € / m ²
Paris 9	11 808 € / m ²	Paris 19	8 622 € / m ²
Paris 10	9 998 € / m ²	Paris 20	8 523 € / m ²



Évolution des prix au m² en Île-de-France

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par département

Seine-et-Marne	2 930 € / m ²
Yvelines	4 578 € / m ²
Essonne	3 193 € / m ²
Hauts-de-Seine	7 021 € / m ²
Seine-Saint-Denis	4 486 € / m ²
Val-de-Marne	5 008 € / m ²
Val-d'Oise	3 594 € / m ²

vs T1 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Seine-et-Marne 77	Prix / m ²	Évol.
Chelles	3 557 €	-1%
Meaux	2 796 €	-14%
Melun	2 854 €	-4%
Pontault-Combault	3 669 €	-4%
Savigny-le-Temple	3 079 €	-2%

Yvelines 78	Prix / m ²	Évol.
Mantes-la-Jolie	2 521 €	-2%
Poissy	4 169 €	-3%
Saint-Germain-en-Laye	6 500 €	-5%
Sartrouville	4 503 €	-3%
Versailles	7 311 €	-2%

Essonne 91	Prix / m ²	Évol.
Corbeil-Essonne	2 609 €	-4%
Courcouronnes	2 618 €	+9%
Massy	4 840 €	-1%
Sainte-Geneviève-des-Bois	3 483 €	+1%
Savigny-sur-Orge	3 447 €	0%

Hauts-de-Seine 92	Prix / m ²	Évol.
Asnières-sur-Seine	6 925 €	-2%
Boulogne-Billancourt	9 385 €	-3%
Colombes	6 263 €	-6%
Courbevoie	7 390 €	-2%
Nanterre	5 509 €	-7%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Seine-Saint-Denis 93	Prix / m ²	Évol.
Aubervilliers	4 428 €	0%
Aulnay-sous-Bois	3 395 €	0%
Drancy	3 438 €	-4%
Montreuil	5 879 €	-7%
Saint-Denis	4 491 €	-2%

Val-de-Marne 94	Prix / m ²	Évol.
Champigny-sur-Marne	3 775 €	-11%
Créteil	4 067 €	-2%
Ivry-sur-Seine	5 595 €	+2%
Saint-Maur-des-Fossés	5 679 €	-9%
Vitry-sur-Seine	4 464 €	+1%

Val-d'Oise 95	Prix / m ²	Évol.
Argenteuil	3 892 €	+6%
Cergy	3 277 €	0%
Franconville	3 804 €	0%
Garges-lès-Gonesse	2 849 €	-6%
Sarcelles	2 696 €	-2%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Paris

-5,3%

-0,1 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	-4,3%
Yvelines	-6,6%
Essonne	-5,0%
Hauts-de-Seine	-5,6%
Seine-Saint-Denis	-5,6%
Val-de-Marne	-4,6%
Val-d'Oise	-4,9%

vs T1 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Paris

114 jours

-2 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Par département

Seine-et-Marne	99 jours
Yvelines	96 jours
Essonne	46 jours
Hauts-de-Seine	71 jours
Seine-Saint-Denis	56 jours
Val-de-Marne	70 jours
Val-d'Oise	60 jours

vs T1 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Paris
16%

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

+0,1 pt



Paris
10 829 € / m²

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

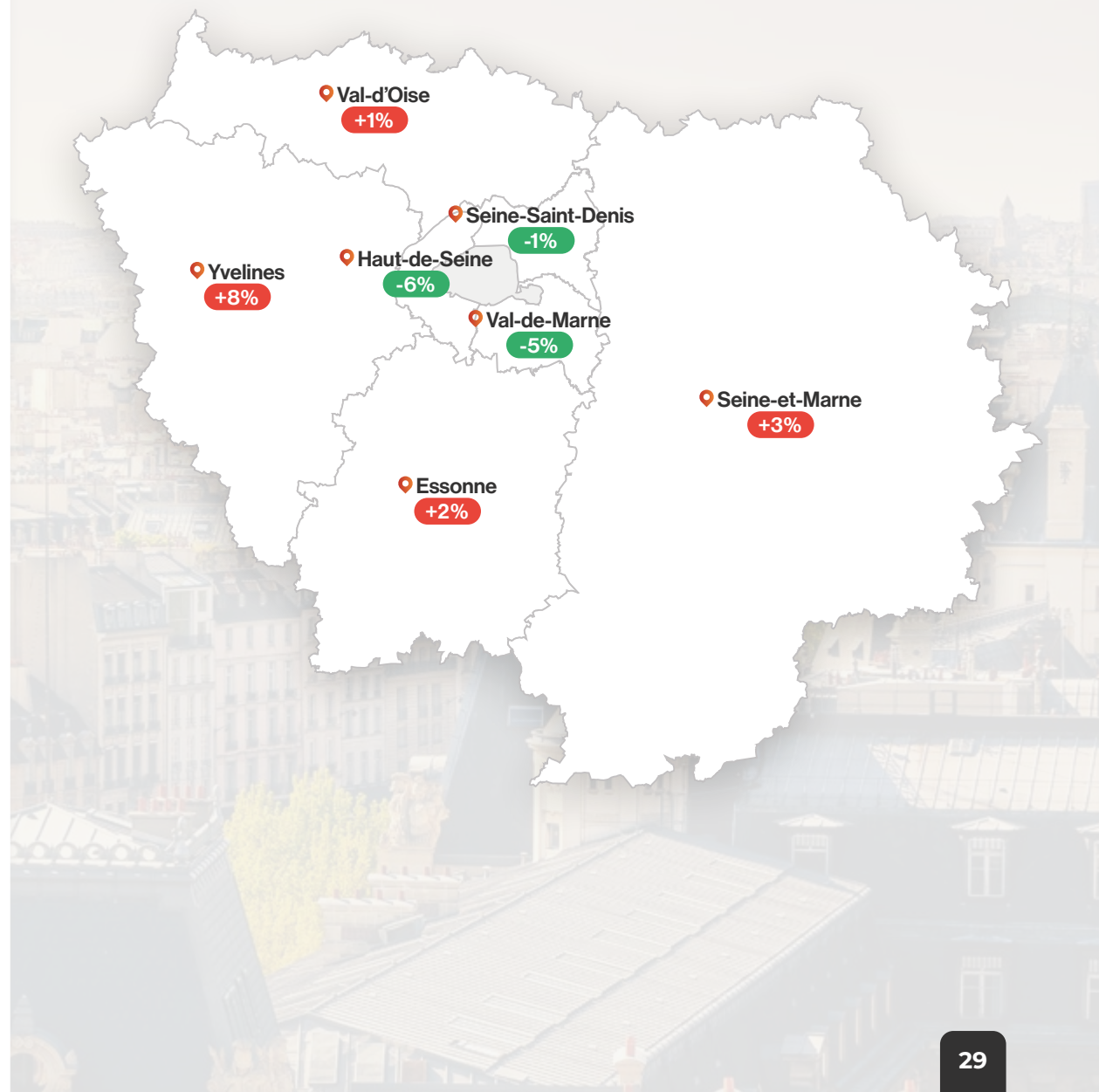
0 %



Par département

Seine-et-Marne	2 781 € / m²
Yvelines	4 735 € / m²
Essonne	3 546 € / m²
Hauts-de-Seine	7 077 € / m²
Seine-Saint-Denis	4 751 € / m²
Val-de-Marne	5 723 € / m²
Val-d'Oise	3 921 € / m²

vs T1 2024





Baromètre marché immobilier Provence-Alpes- Côtes d'Azur

Évolution des prix au m² à Marseille

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par arrondissement

Marseille 1	3 464 € / m ²	Marseille 9	3 920 € / m ²
Marseille 2	3 911 € / m ²	Marseille 10	3 326 € / m ²
Marseille 3	1 985 € / m ²	Marseille 11	3 734 € / m ²
Marseille 4	3 157 € / m ²	Marseille 12	4 092 € / m ²
Marseille 5	3 637 € / m ²	Marseille 13	3 297 € / m ²
Marseille 6	4 277 € / m ²	Marseille 14	2 132 € / m ²
Marseille 7	5 805 € / m ²	Marseille 15	2 131 € / m ²
Marseille 8	5 075 € / m ²	Marseille 16	3 453 € / m ²



💰 Évolution des prix au m² en région PACA

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par département

Alpes-de-Haute-Provence	3 149 € / m ²
Hautes-Alpes	3 365 € / m ²
Alpes-Maritimes	5 890 € / m ²
Bouches-du-Rhône	4 193 € / m ²
Var	4 668 € / m ²
Vaucluse	2 579 € / m ²

vs T1 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Alpes-de-Haute-Provence 04

Prix / m² Évol.

Digne-les-Bains	1884 €	0%
Forcalquier	2776 €	-9%
Manosque	2249 €	-2%
Oraison	2586 €	-4%
Sisteron	1919 €	-2%

Hautes-Alpes 05

Prix / m² Évol.

Briançon	4014 €	+13%
Chorges	3373 €	+3%
Gap	2697 €	+2%
Laragne-Montéglin	1956 €	+3%
Veynes	1474 €	+5%

Alpes-Maritimes 06

Prix / m² Évol.

Antibes	6259 €	-7%
Cagnes-sur-Mer	5176 €	+2%
Cannes	7116 €	-5%
Grasse	3898 €	+5%
Nice	5737 €	+5%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

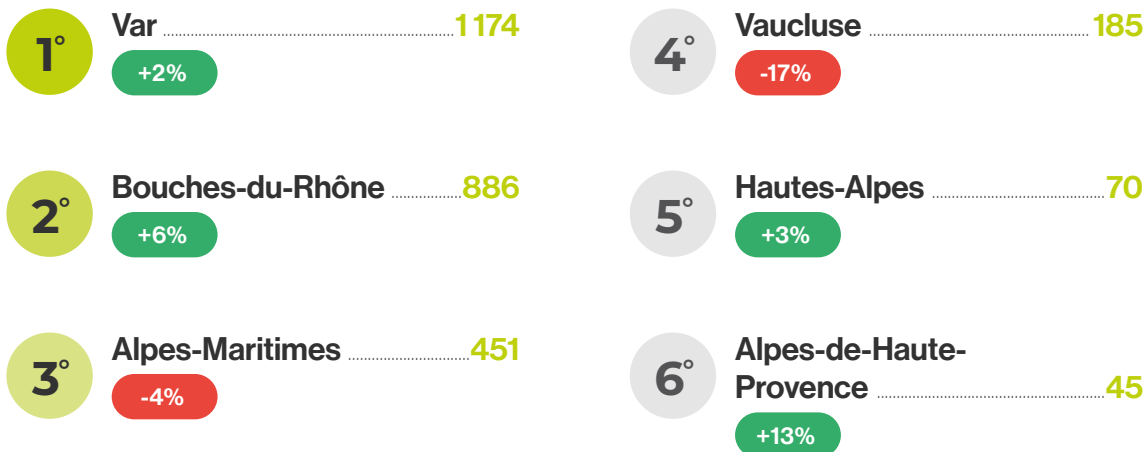
Bouches-du-Rhône 13		
	Prix / m ²	Évol.
Aix-en-Provence	5 186 €	-8%
Arles	3 044 €	-2%
Aubagne	3 537 €	-1%
Martigues	3 383 €	+5%
Salon-de-Provence	3 210 €	+3%

Var 83		
	Prix / m ²	Évol.
Draguignan	2 715 €	-5%
Fréjus	4 876 €	+3%
Hyères	4 025 €	-5%
La Seyne-sur-Mer	3 562 €	-7%
Toulon	3 171 €	-9%

Vaucluse 84		
	Prix / m ²	Évol.
Avignon	2 364 €	-3%
Carpentras	1 909 €	-8%
Cavaillon	2 255 €	-8%
Orange	2 220 €	-9%
Pertuis	3 180 €	-9%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Marseille

-3,9%

-0,6 pt

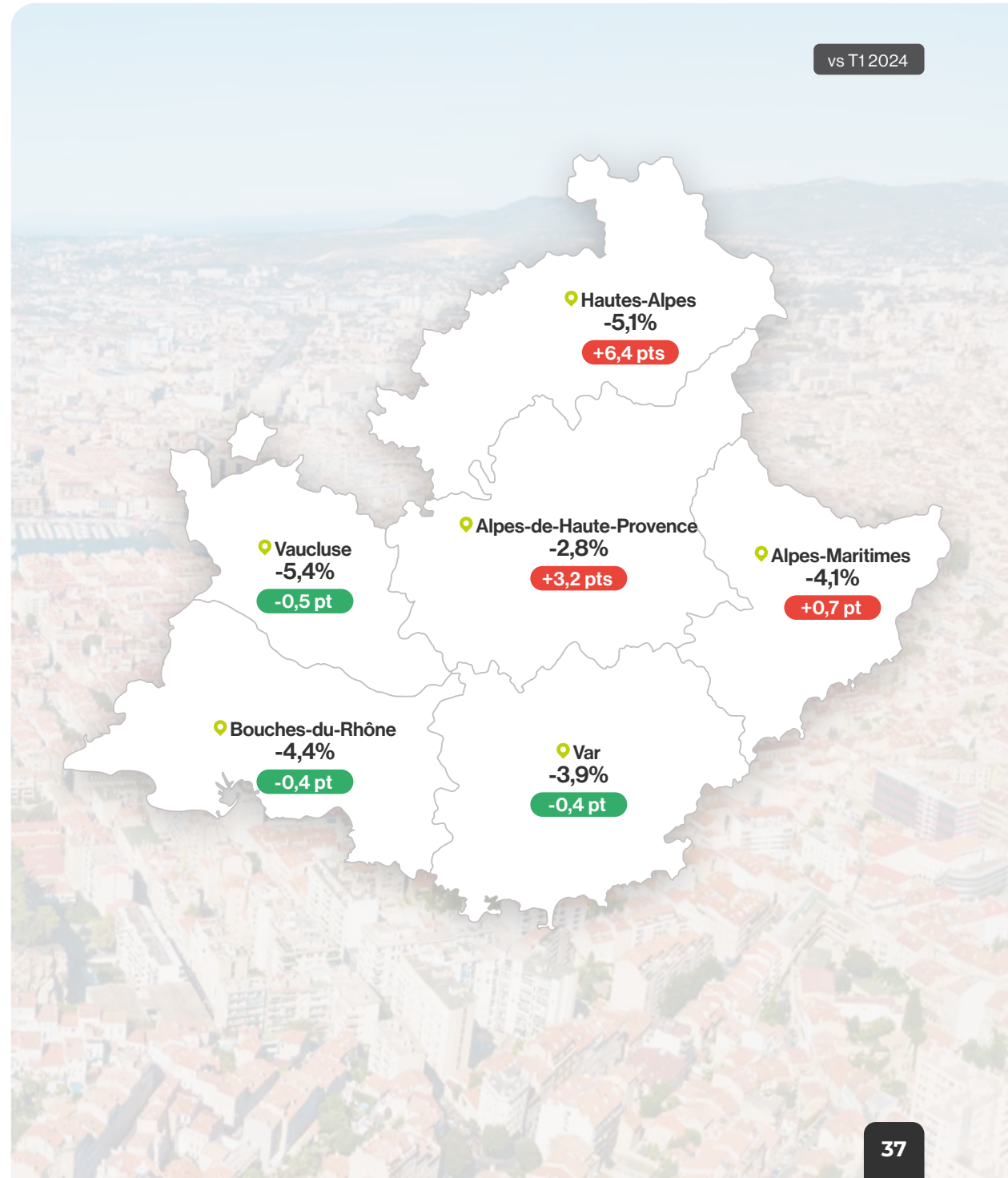
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Aix-en-Provence	-4,5%	-1,6 pts
Avignon	-6,8%	-2,0 pts
Nice	-5,0%	-0,4 pt
Toulon	-3,4%	+1,0 pt

vs T1 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Marseille

101 jours

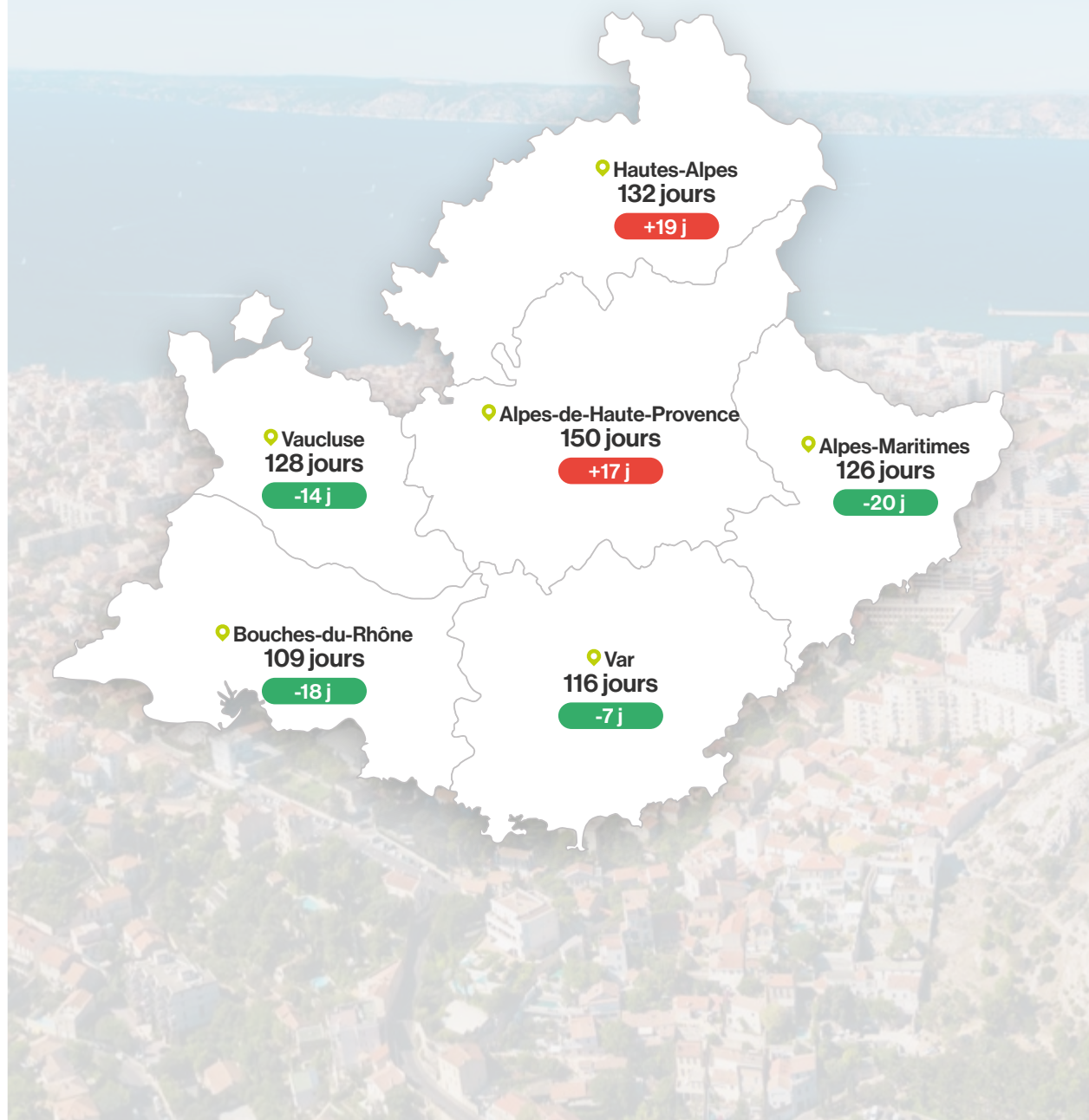
-22 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Aix-en-Provence	93 jours	-29 j
Antibes	199 jours	+6 j
Avignon	86 jours	-20 j
Cannes	186 jours	+17 j
Nice	93 jours	-25 j
Toulon	100 jours	-6 j

vs T1 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Marseille

3%

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

-0,1 pt



Marseille

3 324 € / m²

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

-1%



Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 235 € / m²
Hautes-Alpes	2 985 € / m²
Alpes-Maritimes	4 797 € / m²
Bouches-du-Rhône	3 887 € / m²
Var	5 772 € / m²
Vaucluse	2 567 € / m²

vs T1 2024





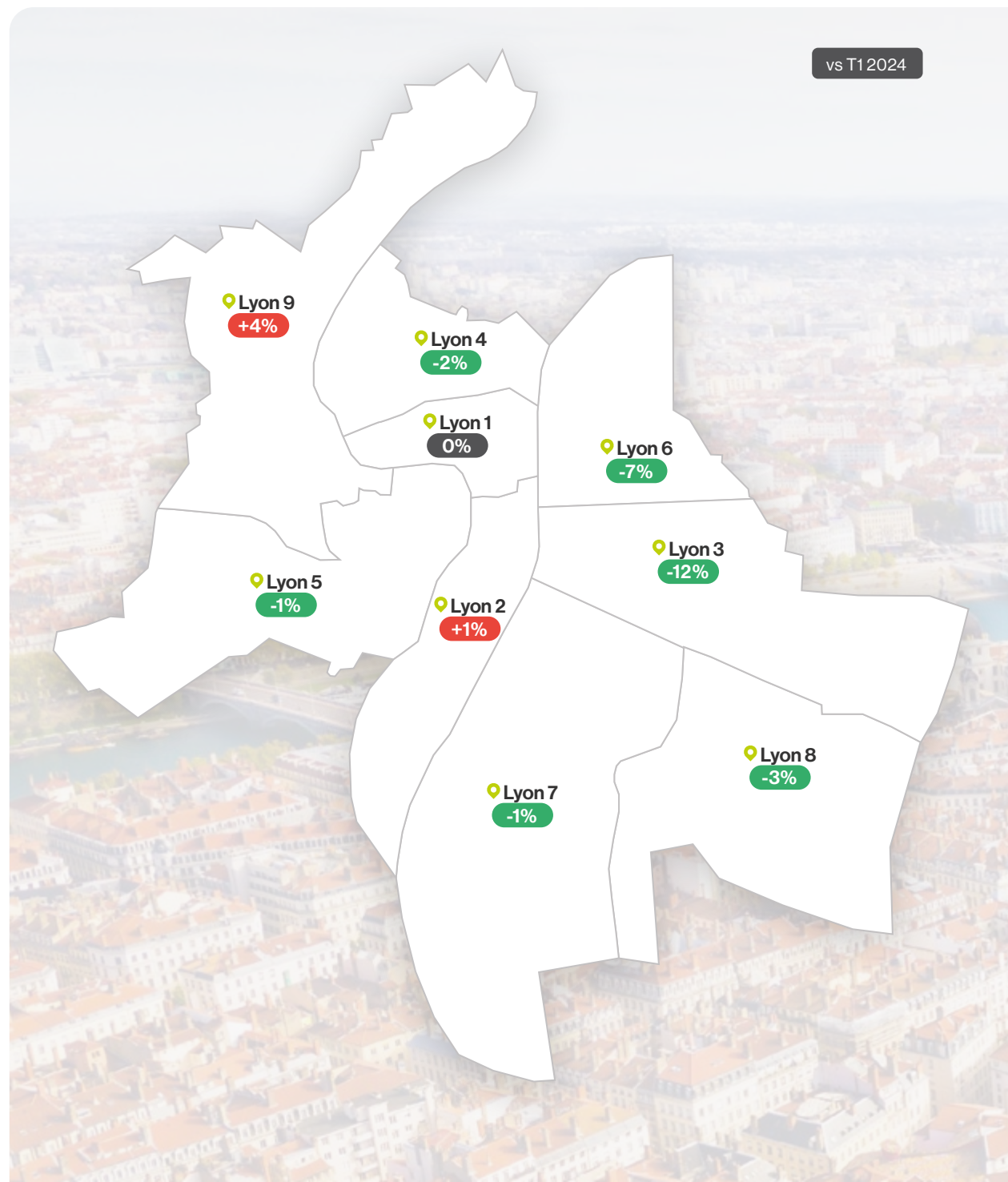
Baromètre marché immobilier Auvergne-Rhône- Alpes

Évolution des prix au m² à Lyon

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par arrondissement

Lyon 1	5 592 € / m²
Lyon 2	6 046 € / m²
Lyon 3	4 412 € / m²
Lyon 4	5 684 € / m²
Lyon 5	4 466 € / m²
Lyon 6	5 755 € / m²
Lyon 7	4 791 € / m²
Lyon 8	4 271 € / m²
Lyon 9	3 885 € / m²



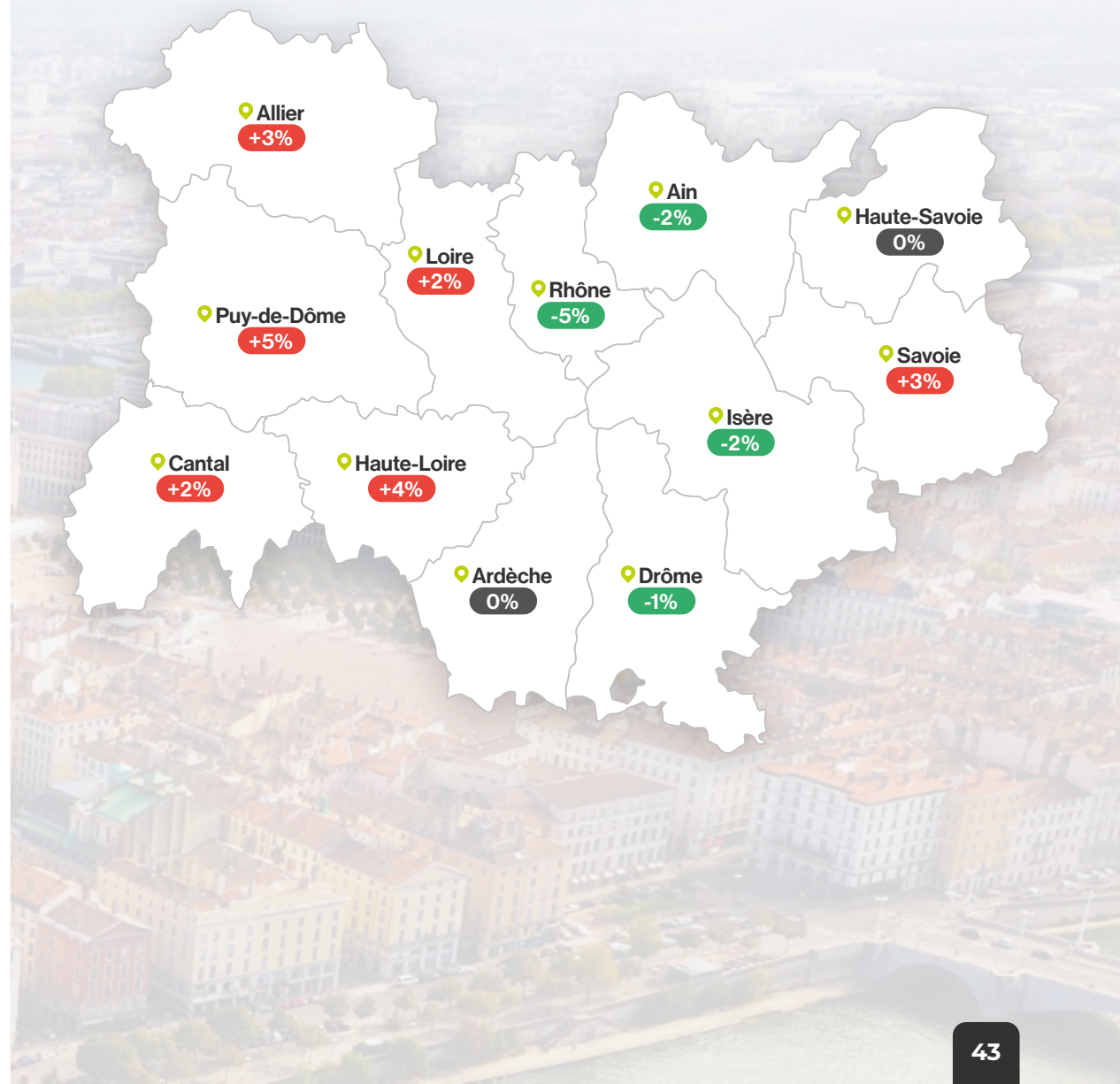
Évolution des prix au m² en région AURA

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Par département

Ain	3 329 € / m ²	Loire	1 788 € / m ²
Allier	1 560 € / m ²	Haute-Loire	1 514 € / m ²
Ardèche	1 993 € / m ²	Puy-de-Dôme	2 045 € / m ²
Cantal	1 427 € / m ²	Rhône	4 153 € / m ²
Drôme	2 304 € / m ²	Savoie	4 307 € / m ²
Isère	2 874 € / m ²	Haute-Savoie	5 044 € / m ²

vs T1 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Ain	01	Prix / m ²	Évol.
Ambérieu-en-Bugey		2 241 €	-2%
Bourg-en-Bresse		2 018 €	-4%
Gex		4 332 €	+2%
Oyonnax		1 431 €	+3%
Saint-Genis-Pouilly		4 715 €	0%

Allier	03	Prix / m ²	Évol.
Cusset		1 713 €	+7%
Montluçon		997 €	+1%
Moulins		1 375 €	+8%
Vichy		2 269 €	-4%
Yzeure		1 540 €	-1%

Ardèche	07	Prix / m ²	Évol.
Annonay		1 545 €	+1%
Aubenas		1 689 €	-1%
Guilherand-Granges		2 503 €	-4%
Le Teil		1 517 €	-2%
Tournon-sur-Rhône		1 897 €	-6%

Cantal	15	Prix / m ²	Évol.
Arpajon-sur-Cère		1 764 €	+3%
Aurillac		1 461 €	+3%
Mauriac		945 €	-10%
Saint-Flour		1 161 €	+2%
Ytrac		1 753 €	-11%

Drôme	26	Prix / m ²	Évol.
Bourg-lès-Valence		2 304 €	+4%
Montélimar		2 194 €	-1%
Pierrelatte		1 933 €	0%
Romans-sur-Isère		1 852 €	+2%
Valence		2 375 €	-7%

Isère	38	Prix / m ²	Évol.
Bourgoin-Jallieu		2 646 €	-4%
Échirolles		2 113 €	+2%
Grenoble		2 942 €	-2%
Saint-Martin-d'Hères		2 378 €	-3%
Vienne		3 105 €	+6%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Loire	42	Prix / m ²	Évol.
Firminy		1 259 €	+2%
Montbrison		2 022 €	+3%
Roanne		1 654 €	-5%
Saint-Chamond		1 632 €	+10%
Saint-Étienne		1 519 €	-2%

Haute-Loire	43	Prix / m ²	Évol.
Aurec-sur-Loire		1 944 €	+3%
Brioude		1 154 €	-2%
Le Puy-en-Velay		1 690 €	+4%
Monistrol-sur-Loire		2 041 €	+3%
Yssingeaux		1 447 €	-8%

Puy-de-Dôme	63	Prix / m ²	Évol.
Chamalières		2 635 €	-2%
Clermont-Ferrand		2 391 €	-5%
Cournon-d'Auvergne		2 301 €	-1%
Issoire		1 681 €	+1%
Riom		2 006 €	-4%

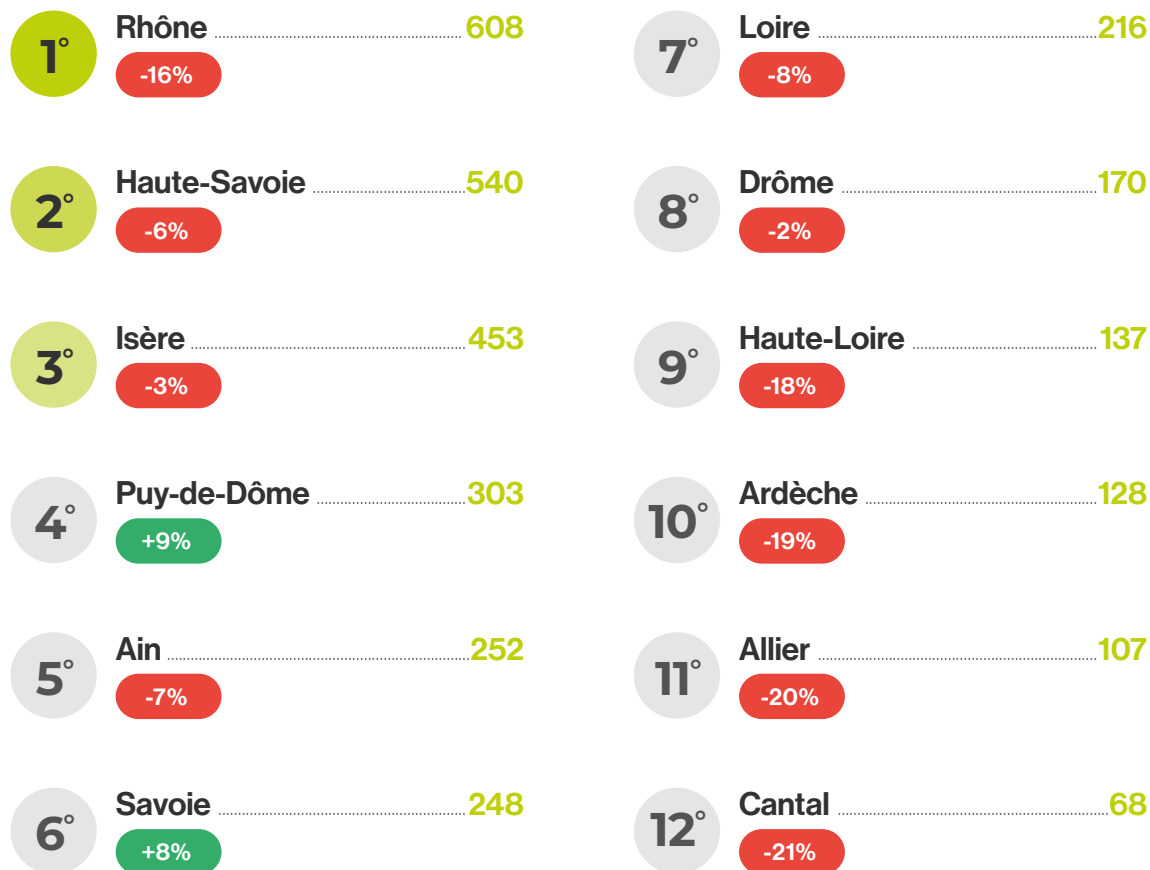
Rhône	69	Prix / m ²	Évol.
Belleville		2 503 €	-15%
Brignais		3 759 €	-3%
Genas		4 504 €	-1%
Tarare		1 779 €	+8%
Villefranche-sur-Saône		2 619 €	0%

Savoie	73	Prix / m ²	Évol.
Aix-les-Bains		4 390 €	-2%
Albertville		2 226 €	-5%
Chambéry		3 382 €	+5%
La Motte-Servolex		3 553 €	-4%
La Ravoire		3 400 €	+2%

Haute-Savoie	74	Prix / m ²	Évol.
Annecy		6 308 €	+1%
Annemasse		3 817 €	+2%
Cluses		2 720 €	-2%
Sallanches		3 569 €	0%
Thonon-les-Bains		3 918 €	+5%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Lyon

-4,2%

-1,7 pts

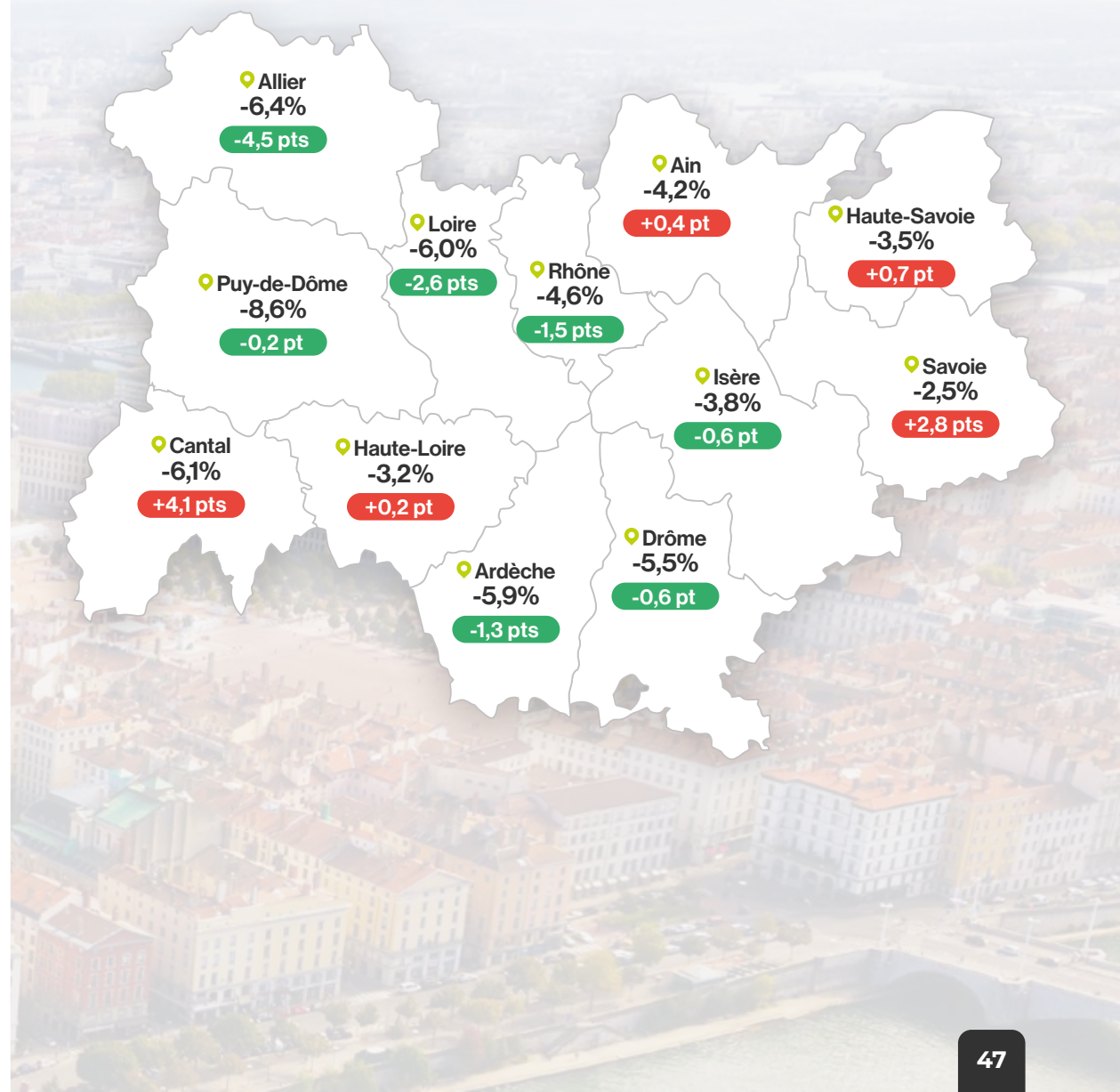
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

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

vs T1 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Lyon

104 jours

-28 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Clermont-Ferrand	112 jours	-21 j
Grenoble	139 jours	+7 j
Saint-Étienne	102 jours	-83 j
Valence	78 jours	-121 j

vs T1 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Lyon
4%



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

-0,3 pt

Lyon

5 007 € /m²



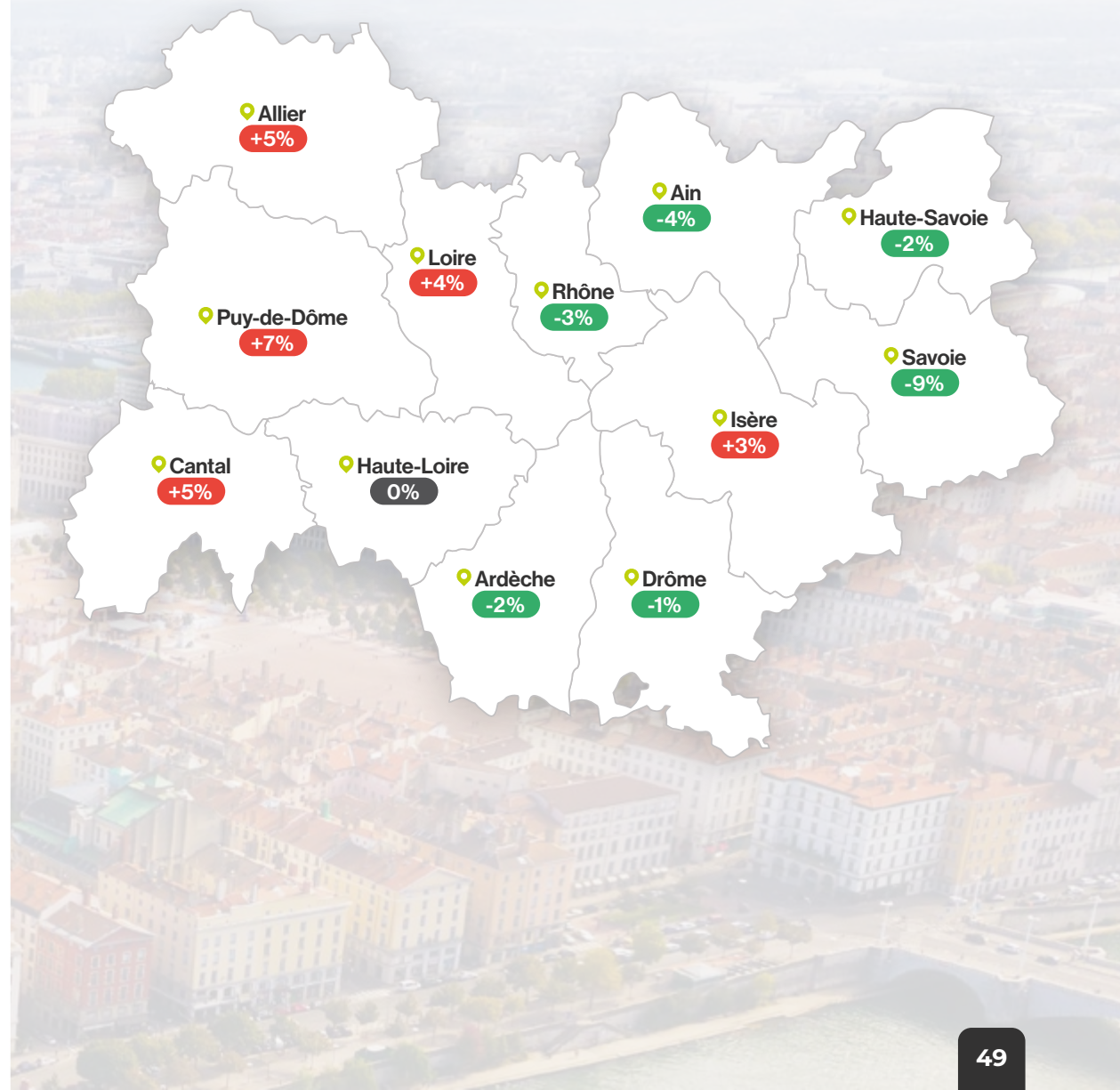
prix moyen m² des biens
en vente à Lyon avec un
DPE F ou G

0 %

Par département

Ain	2763 € / m²	Loire	1531 € / m²
Allier	1198 € / m²	Haute Loire	1216 € / m²
Ardèche	1760 € / m²	Puy-de-Dôme	1711 € / m²
Cantal	1209 € / m²	Rhône	3802 € / m²
Drôme	1971 € / m²	Savoie	4206 € / m²
Isère	2742 € / m²	Haute-Savoie	4790 € / m²

vs T1 2024





Baromètre marché immobilier Nouvelle-Aquitaine

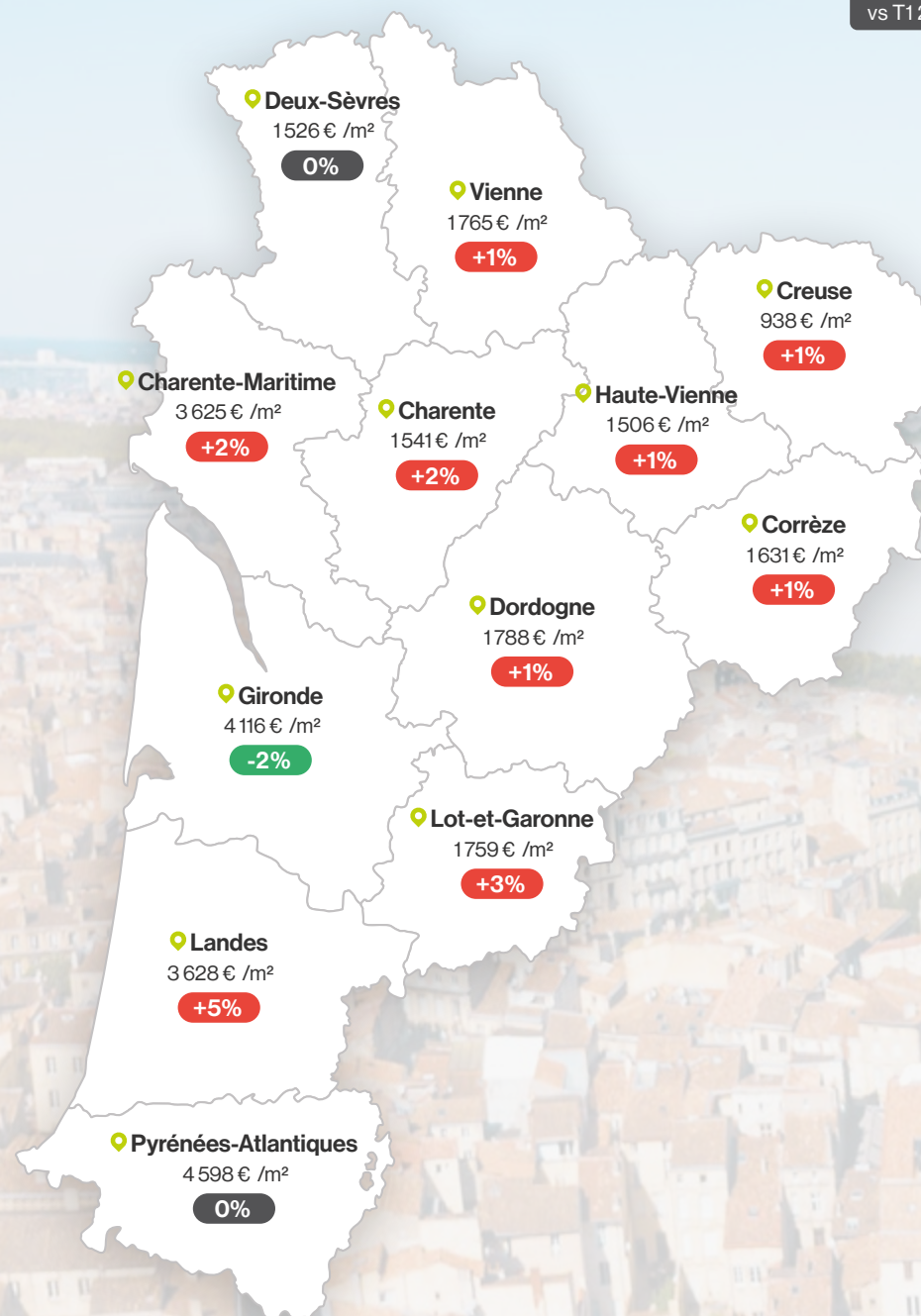
Évolution des prix au m² en région Nouvelle-Aquitaine

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Top villes région

Bordeaux	4 913 € / m ²	-2%
Libourne	2 575 € / m ²	+1%
Mérignac	4 192 € / m ²	-2%
Pessac	4 170 € / m ²	0%
Talence	4 476 € / m ²	-3%
Bayonne	4 131 € / m ²	-9%
La Rochelle	5 779 € / m ²	+3%
Limoges	1 826 € / m ²	-1%
Pau	2 488 € / m ²	+5%
Poitiers	2 177 € / m ²	-7%

vs T1 2024



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

1°	Gironde 570 +8%	7°	Corrèze 122 -15%
2°	Pyrénées-Atlantiques 274 0%	8°	Charente 101 -23%
3°	Charente-Maritimes 245 -9%	8°	Vienne 101 +5%
4°	Lot-et-Garonne 217 -11%	10°	Dordogne 97 -33%
5°	Haute-Vienne 144 -22%	11°	Deux-Sèvres 82 -10%
6°	Landes 124 -13%	12°	Creuse 23 -52%

Données constatées sur le parc immobilier français Interkab sur la période



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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Charente	16	Prix / m ²	Évol.
Angoulême		1 979 €	0%
Cognac		1 776 €	+1%
La Couronne		1 681 €	-5%
Saint-Yrieix-sur-Charente		2 998 €	-2%
Soyaux		1 685 €	-8%

Charente-Maritime	17	Prix / m ²	Évol.
Aytré		4 175 €	-1%
La Rochelle		5 779 €	+3%
Rochefort		2 225 €	0%
Royan		4 354 €	-2%
Saintes		2 126 €	+8%

Corrèze	19	Prix / m ²	Évol.
Brive-la-Gaillarde		1 917 €	-2%
Malemort		1 768 €	+1%
Saint-Pantaléon-de-Larche		1 734 €	+6%
Tulle		920 €	+5%
Ussel		1 205 €	+4%

Creuse	23	Prix / m ²	Évol.
Aubusson		781 €	-2%
Bourgageuf		823 €	-4%
Guéret		1 114 €	0%
La Souterraine		1 098 €	+2%
Sainte-Feyre		1 725 €	0%

Dordogne	24	Prix / m ²	Évol.
Bergerac		1 933 €	-1%
Boulazac Isle Manoire		2 165 €	+10%
Coulounieix-Chamiers		1 821 €	-7%
Périgueux		1 924 €	+3%
Sarlat-la-Canéda		2 327 €	+7%

Gironde	33	Prix / m ²	Évol.
Mérignac		4 217 €	-1%
Pessac		4 170 €	0%
Saint-Médard-en-Jalles		3 967 €	0%
Talence		4 476 €	-3%
Villeneuve-d'Ornon		3 777 €	-1%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Landes 40	Prix / m ²	Évol.
Biscarosse	4 164 €	+1%
Capbreton	6 698 €	-3%
Mont-de-Marsan	1 915 €	-1%
Saint-Pierre-du-Mont	2 054 €	+1%
Tarnos	3 735 €	-4%

Lot-et-Garonne 47	Prix / m ²	Évol.
Agen	1 873 €	0%
Le Passage	1 911 €	+1%
Marmande	1 478 €	+2%
Tonneins	1 241 €	+2%
Villeneuve-sur-Lot	1 582 €	+2%

Pyrénées-Atlantique 64	Prix / m ²	Évol.
Anglet	5 757 €	-7%
Bayonne	4 131 €	-9%
Biarritz	8 007 €	-5%
Hendaye	4 953 €	-6%
Pau	2 448 €	+5%

Deux-Sèvres 79	Prix / m ²	Évol.
Bressuire	1 305 €	-2%
Mauléon	1 205 €	-3%
Niort	2 087 €	-2%
Parthenay	1 895 €	+3%
Thouars	1 083 €	0%

Vienne 86	Prix / m ²	Évol.
Buxerolles	1 956 €	-2%
Châtellerault	1 324 €	+2%
Jaunay-Marigny	1 666 €	-7%
Poitiers	2 177 €	-7%
Saint-Benoît	1 995 €	-3%

Haute-Vienne 87	Prix / m ²	Évol.
Couzeix	1 874 €	+3%
Isle	1 984 €	0%
Limoges	1 826 €	-1%
Panazol	1 978 €	-7%
Saint-Junien	1 566 €	+3%

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

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Bordeaux

-6,8%

-0,7 pt

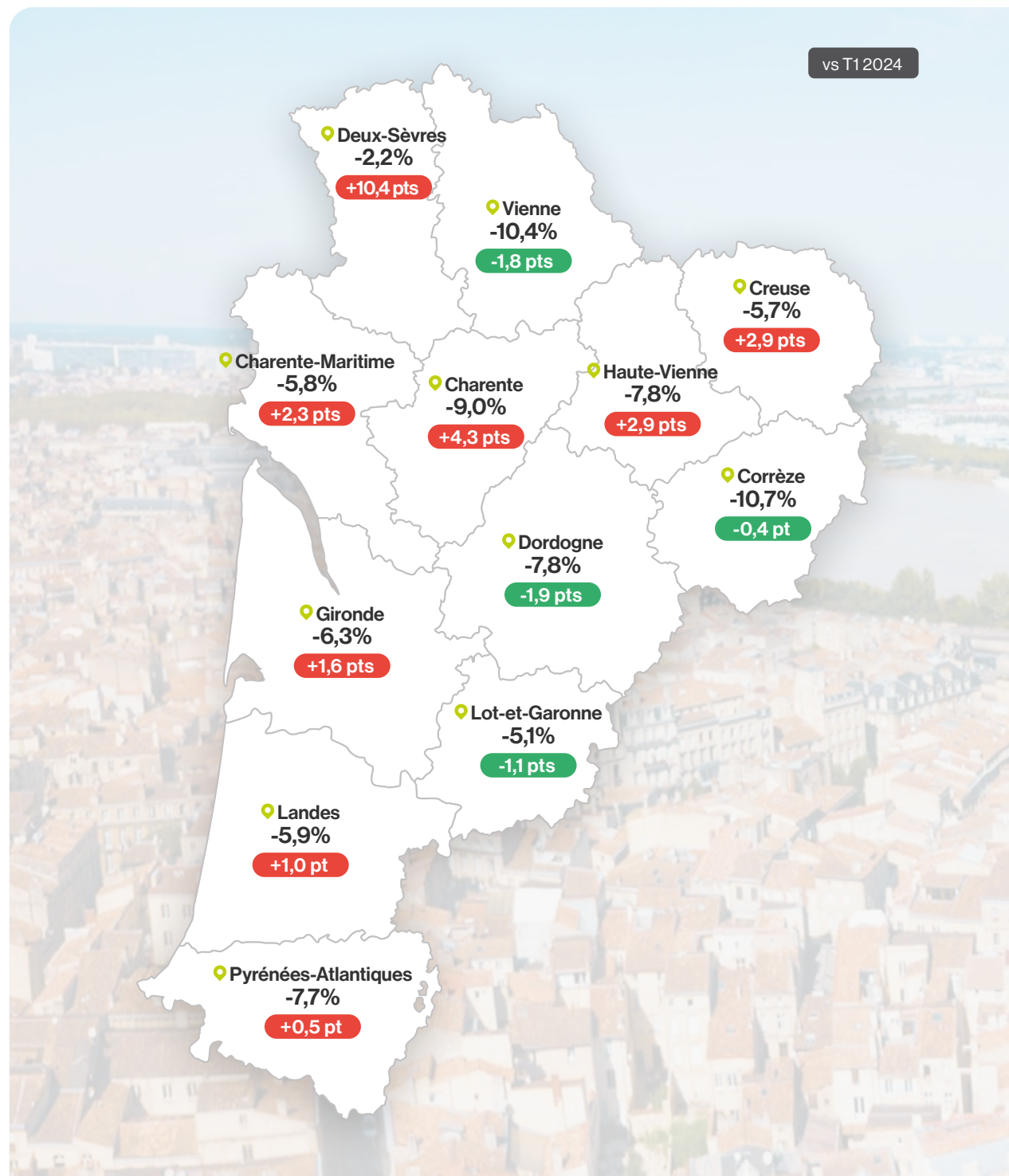
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

La Rochelle	-3,8%	-2,5 pts
Limoges	-9,8%	-1,1 pts
Pau	-4,9%	-0,4 pt
Poitiers	-12,4%	-2,8 pts

vs T1 2024



Délais moyens de signature du compromis de vente

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024



Bordeaux

136 jours

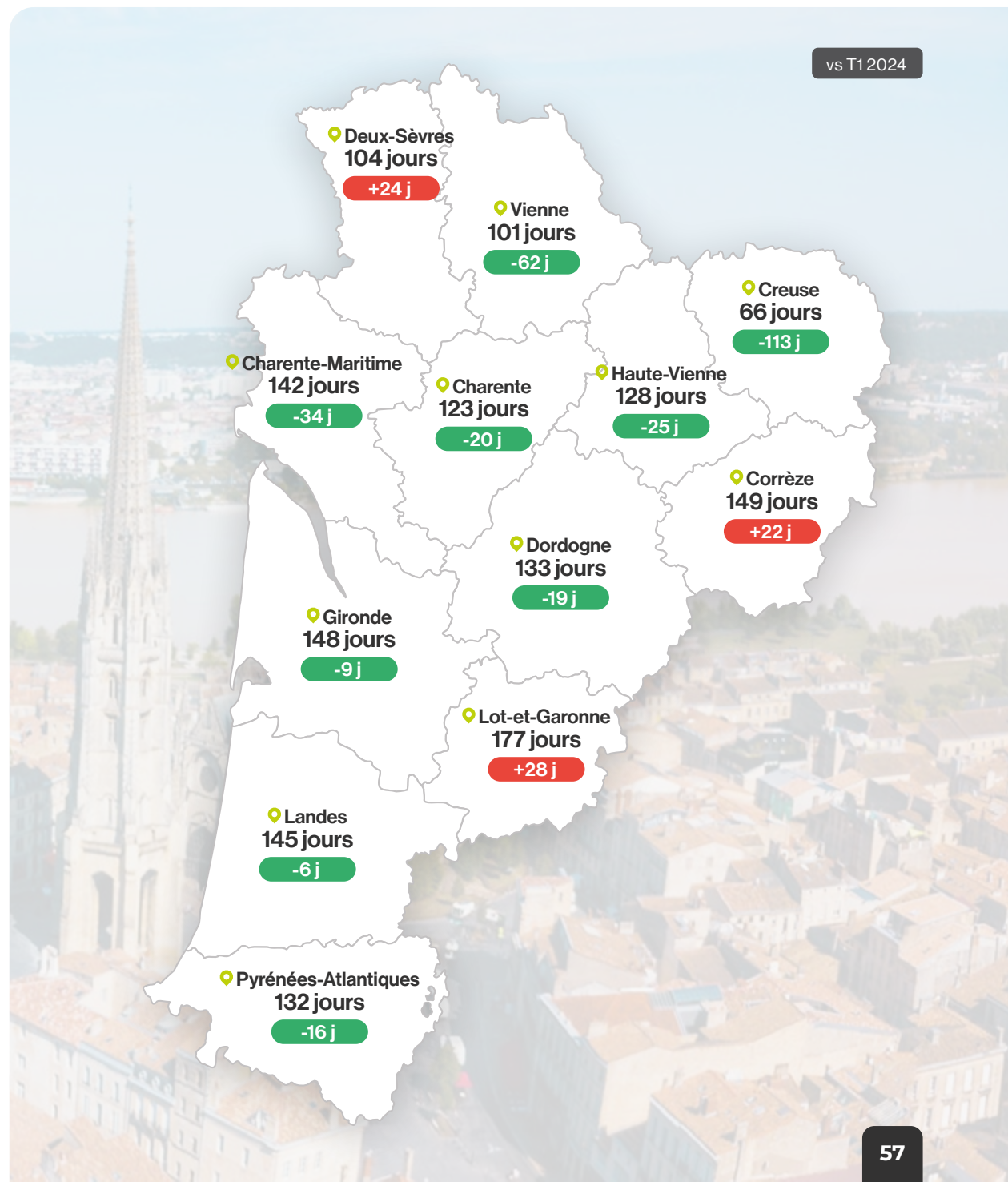
-26 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Bayonne	195 jours	+104 j
La Rochelle	104 jours	-51 j
Limoges	106 jours	-8 j
Pau	124 jours	-29 j
Poitiers	129 jours	-8 j

vs T1 2024



Évolution des biens avec un DPE F ou G

2^{ème} trimestre 2024 vs 1^{er} trimestre 2024

Bordeaux

6%

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



-0,5 pt

Bordeaux

4 744 € /m²

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

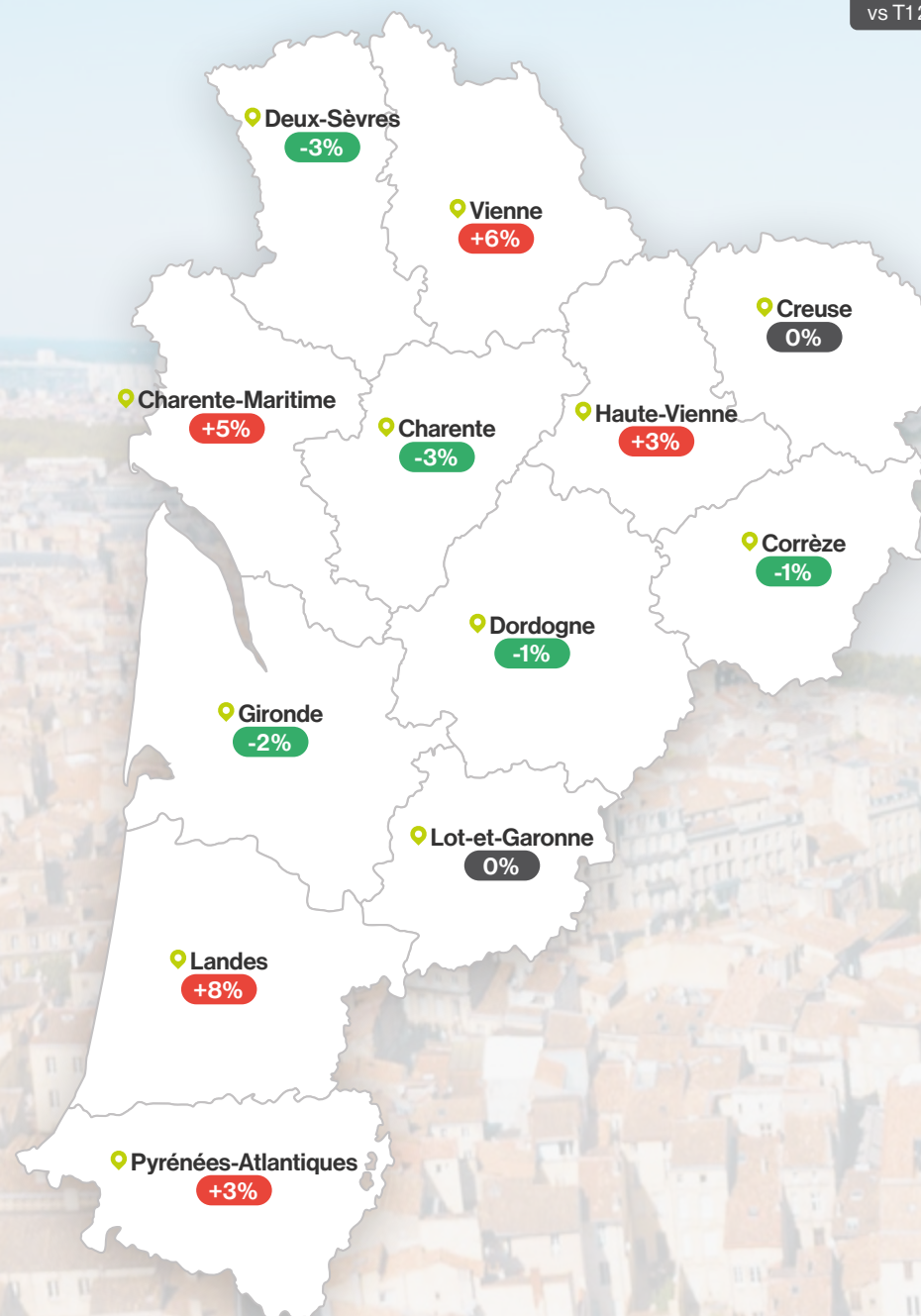


-2 %

Par département

Charente	1 334 € / m²	Landes	4 177 € / m²
Charente-Maritime	3 501 € / m²	Lot-et-Garonne	1 301 € / m²
Corrèze	1 276 € / m²	Pyrénées-Atlantiques	4 079 € / m²
Creuse	916 € / m²	Deux-Sèvres	1 111 € / m²
Dordogne	1 608 € / m²	Vienne	1 399 € / m²
Gironde	4 061 € / m²	Haute-Vienne	1 151 € / m²

vs T1 2024





An aerial photograph of a city, likely Aix-en-Provence, France, featuring a river (the Rhodan) flowing through the center, surrounded by dense urban development and a large church (the Basilique Notre-Dame de la Garde) in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent dark blue rectangle containing the text and logo.

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 20 juin 2024.

Volumes de sources :

- ▶ 698 744 annonces uniques scannées
- ▶ 37 843 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 4 700 agents immobiliers indépendants répartis sur l'ensemble du territoire.

Calculs et analyses réalisés par la société La Boîte Immo.

Données bancaires :

elo

Eloa, 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.

2^{ème} trimestre 2024



Créé & édité par



www.la-boite-immo.com