

MARCHÉ IMMOBILIER : UNE REPRISE LENTE DES TRANSACTIONS, QUI MAINTIENT LA LOCATION SOUS TENSION

Dans un contexte général mouvant, l'accès au logement est un sujet prioritaire pour de nombreux Français. En effet, depuis 2023, avec l'évolution du pouvoir d'achat immobilier et la tension sur le marché locatif, il est aujourd'hui plus difficile de se loger. Mais depuis le début de l'année 2024, la baisse des taux et l'assouplissement des conditions d'accès au crédit permettent aux acquéreurs de se projeter à nouveau. Pour autant, les constats sont très nuancés selon les régions, rendant le marché immobilier plus complexe à appréhender pour les particuliers. Décryptage avec l'Observatoire GH Transaction et Location sur le 1er semestre 2024.

Au cours des 6 derniers mois, **le marché de la transaction** a repris légèrement en France grâce à la baisse des taux d'emprunt et le retour des acquéreurs dans les agences. Dans le même temps, le nombre de mises sur le marché a sensiblement augmenté, à +7,2% par rapport au 1er semestre 2023 et les prix/m2 affichés se sont maintenus à +2,2%.

Cependant, toutes les régions n'ont pas connu les mêmes évolutions, notamment en fonction de leurs spécificités géographiques, économiques et touristiques :

- Les régions avec un large accès au littoral ont vu l'offre augmenter au-delà de la moyenne, de +9,2% en Occitanie à +25,1% en Corse, avec un prix/m2 généralement à la hausse,
- Les régions intérieures ont connu une période de stabilisation du marché,
- L'Ile de France s'est démarquée en étant la seule région affichant des prix/m2 en baisse, à -1,4% (versus des prix à +2,2% pour l'ensemble du territoire).

	NOMBRE DE BIENS	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	1 334 772	+7,2%
Corse	6 466	+25,1%
Bretagne	73 304	+20,1%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	143 925	+19,2%
Nouvelle-Aquitaine	157 626	+10,3%
Pays de la Loire	83 975	+10,2%
Occitanie	153 857	+9,2%
Centre-Val de Loire	49 665	+4,2%
Grand Est	70 106	+3,8%
Hauts-de-France	97 082	+3,3%
Auvergne-Rhône-Alpes	148 292	+2,6%
Ile de France	235 034	+2,0%
Normandie	71 044	+1,8%
Bourgogne-Franche-Comté	44 396	-0,5%

	PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	3 349 €	+2,2%
Ile de France	5 666 €	-1,4%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	5 425 €	+4,7%
Corse	4 768 €	+3,5%
Auvergne-Rhône-Alpes	3 239 €	+2,0%
Bretagne	2 920 €	+4,8%
Nouvelle-Aquitaine	2 855 €	+1,7%
Pays de la Loire	2 772 €	+2,2%
Occitanie	2 621 €	+1,2%
Normandie	2 374 €	+3,5%
Hauts-de-France	2 214 €	+3,4%
Grand Est	2 124 €	+1,7%
Centre-Val de Loire	1 965 €	+1,9%
Bourgogne-Franche-Comté	1 762 €	+1,3%

“

"Après une année 2023 complexe, nous observons depuis quelques mois des signes de reprise sur le marché immobilier. Dans ce contexte, la mise en œuvre de politiques qui soutiennent à la fois l'augmentation de l'offre et la facilité d'accès au crédit doit permettre à chacun d'avoir la possibilité de trouver un logement adapté à ses moyens. La question qui se pose donc maintenant c'est : quelle sera la vision à long terme du futur gouvernement pour le 'vivre ensemble' ? "

”



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Parallèlement, **le marché locatif** a encore subi une forte tension depuis le début de l'année 2024, notamment en raison du report de certains projets immobiliers à l'achat. Le nombre de mises en location s'est contracté, à -5,2%, entraînant mécaniquement une hausse des loyer/m2 qui atteignent désormais 14,5 €/m2 en moyenne, en hausse de +3,2% en 1 an. Les locataires doivent désormais déboursier 779 €/mois charges comprises pour occuper un logement de 54 m2 en moyenne.

- À l'exception de la Provence-Alpes-Côte d'Azur, les régions avec une large façade maritime ont vu l'offre augmenter ou – à minima – se contracter moins que la moyenne nationale : de +8,8% en Corse à -3,1% en Occitanie,
- Les régions intérieures ont subi une plus forte contraction d'offre, et principalement l'Ile de France à -12,3% en 1 an.

	NOMBRE DE BIENS	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	808 835	-5,2%
Corse	4 347	+8,8%
Pays de la Loire	46 799	+2,3%
Bretagne	35 222	+0,2%
Nouvelle-Aquitaine	78 457	-1,1%
Centre-Val de Loire	30 317	-1,8%
Normandie	36 784	-2,7%
Occitanie	94 801	-3,1%
Auvergne-Rhône-Alpes	115 453	-3,4%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	73 727	-6,0%
Grand Est	68 329	-6,0%
Bourgogne-Franche-Comté	35 542	-6,3%
Hauts-de-France	59 457	-10,0%
Ile de France	129 600	-12,3%

En revanche, ce n'est pas le cas des loyers, qui continuent d'augmenter sur l'ensemble des régions (seules la PACA et la Corse progressent moins que la moyenne du territoire).

	LOYER/M2 MOYEN	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	14,5 €	+3,2%
Ile de France	25,4 €	+3,8%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	16,7 €	+3,1%
Corse	14,0 €	+2,7%
Auvergne-Rhône-Alpes	13,5 €	+4,4%
Hauts-de-France	12,4 €	+4,2%
Pays de la Loire	12,3 €	+4,6%
Occitanie	12,3 €	+3,3%
Nouvelle-Aquitaine	12,2 €	+4,4%
Normandie	12,1 €	+5,2%
Bretagne	11,9 €	+4,1%
Grand Est	11,4 €	+4,3%
Centre-Val de Loire	11,3 €	+4,5%
Bourgogne-Franche-Comté	10,7 €	+5,1%

L'enjeu majeur pour les professionnels de l'immobilier consiste donc à s'adapter aux conditions de marché et à suivre les spécificités locales. Il devient crucial d'apporter une attention encore plus forte à l'évaluation des biens et des valeurs locatives, ainsi qu'à la qualité du conseil dans son ensemble, pour sécuriser vendeurs et acheteurs dans un contexte économique, social et politique particulièrement mouvant. Bonne nouvelle : 9 vendeurs sur 10 ont l'intention de confier la vente de leur bien à un intermédiaire selon la récente étude Yougov pour Guy Hoquet l'Immobilier. Autant d'occasions de confirmer la place centrale des professionnels sur le marché !

RETROUVEZ L'INFOGRAPHIE MARCHÉ DE LA FRANCE EN PIÈCE JOINTE !

OFFRE ET PRIX/M2 DES 20 + GRANDES VILLES DE FRANCE*

TRANSACTION

	NOMBRE DE BIENS		PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	1 334 772	+7,2%	3 349 €	+2,2%
Paris	42 120	-8,9%	12 254 €	+1,8%
Nice	11 416	+23,2%	6 646 €	+7,9%
Aix-en-Provence	4 888	+45,7%	6 580 €	+4,1%
Lyon	10 460	-10,5%	5 109 €	-2,9%
Bordeaux	10 076	-0,5%	4 985 €	-2,4%
Rennes	4 966	+3,2%	4 396 €	-0,4%
Marseille	17 786	+11,4%	4 289 €	+4,2%
Nantes	8 323	-0,0%	4 167 €	-3,0%
Strasbourg	4 007	+16,0%	4 132 €	-0,8%
Montpellier	7 913	+2,9%	4 125 €	+0,7%
Toulouse	12 174	-5,0%	3 969 €	-0,7%
Villeurbanne	2 515	-13,3%	3 916 €	-5,7%
Lille	5 355	+2,3%	3 737 €	+1,0%
Toulon	4 410	+15,0%	3 636 €	-1,6%
Angers	3 431	+8,2%	3 520 €	+3,7%
Dijon	4 092	+5,5%	3 019 €	+2,5%
Reims	3 195	-5,5%	2 928 €	+2,2%
Grenoble	3 746	+13,7%	2 840 €	-2,3%
Le Havre	3 088	+15,1%	2 628 €	+2,4%
Saint-Etienne	3 794	+7,9%	1 558 €	+0,0%

LOCATION

	NOMBRE DE BIENS		LOYER/M2 MOYEN	
	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023	JANV/JUIN 2024	Evol. Vs JANV/JUIN 2023
France	808 835	-5,2%	14,5 €	+3,2%
Paris	34 996	-13,8%	37,0 €	+6,4%
Nice	5 513	-12,7%	21,7 €	+3,9%
Aix-en-Provence	5 073	-14,1%	21,0 €	+4,0%
Lyon	14 859	+0,9%	18,7 €	+2,2%
Bordeaux	10 134	-2,9%	18,7 €	+2,0%
Lille	9 763	-6,3%	17,7 €	+2,9%
Marseille	14 376	-9,1%	17,6 €	+4,9%
Villeurbanne	3 411	-3,9%	17,2 €	+2,8%
Montpellier	9 517	-2,2%	16,9 €	+1,9%
Rennes	5 754	-0,4%	16,7 €	+3,1%
Strasbourg	6 950	-3,3%	16,7 €	+2,6%
Nantes	10 510	+4,0%	16,6 €	+1,5%
Toulouse	18 095	-6,6%	16,1 €	+3,9%
Angers	4 439	+6,6%	15,8 €	+4,6%
Grenoble	6 798	-5,1%	15,3 €	+2,7%
Dijon	5 826	-5,6%	15,3 €	+4,9%
Toulon	3 407	-3,5%	15,1 €	+2,8%
Reims	5 321	-8,3%	14,4 €	+3,5%
Le Havre	3 535	+7,3%	14,0 €	+4,4%
Saint-Etienne	6 014	+4,2%	10,6 €	+3,4%

*hors Ile-de-France

CONTACT

Delphine Herman
Directrice des relations extérieures
06 62 51 63 00
d.herman@guy-hoquet.com

MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH TRANSACTION ET LOCATION

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/06/2024

Source : données Yanport retraitées (Transaction : 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 ... / Location : suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface, des annonces concernant des locations saisonnières, de courte durée, les colocations, 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, Ouestrance- 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.