

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.

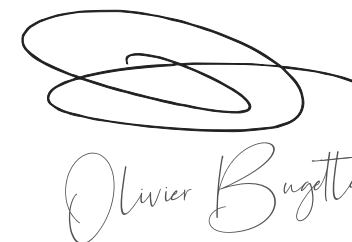
Notre équipe data a choisi d'intégrer de nouveaux indicateurs pour apporter davantage de précision à son analyse. On y

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 écran pour exposer leur vision du marché immobilier résidentiel en France.



Olivier Bugette



La voix des indépendants

Préambule

Le marché immobilier français semble débiter l'année 2024 sous de meilleurs auspices.

L'état se dessine : baisse des taux d'emprunt, réouverture des vannes du crédit par les banques et nouveau calcul du DPE pour les biens de petites surfaces sont autant de signaux positifs. Malgré ces bonnes nouvelles, la production de crédit est toujours au plus bas*, la capacité d'emprunt des ménages est encore en retrait** et les mesures gouvernementales ne semblent pas suffire à redonner de l'air au secteur immobilier.

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

Pour ce premier trimestre 2024, nous vous proposons un nouvel éclairage du marché, avec des agents immobiliers indépendants qui oscillent entre prudence et optimisme.

*7,6 milliards d'euros en janvier, soit un milliard de moins que depuis octobre 2014, où la production était tombée à 6 milliards. Sources : Banque de France.

** -17,7% par rapport à son niveau de décembre 2022. Sources : Observatoire Crédit Logement CSA.

Un marché immobilier qui peine à changer de visage

Au premier trimestre, ils sont **7 agents immobiliers indépendants sur 10 à constater une baisse des prix moyens allant jusqu'à -5 points**, voire même au-delà pour 23% d'entre eux. Pourtant, ils sont encore 3 agents immobiliers sur 10 à n'observer aucune baisse effective des prix de vente.

La correction des prix se poursuit donc mais toujours à un rythme insuffisant.

FOCUS RÉGION

Les indépendants n'observent **aucune baisse des prix** dans les départements suivants :

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Alpes-Maritime (06)
66% | • Savoie (73)
48% |
| • Haute-Savoie (74)
52% | • Charente-Maritime (17)
45% |

Les indépendants constatent **une forte baisse des prix, au-delà de -5%**, dans les départements suivants :

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| • Hauts-de-Seine (92)
53% | • Rhône (69)
41% |
| • Isère (38)
42% | • Gironde (33)
39% |

Certes, on observe une légère baisse des prix, mais celle-ci ne motive pas encore le retour en masse des acquéreurs. Pour **66% des agents immobiliers indépendants, le nombre d'acheteurs stagne, voire diminue par rapport au quatrième trimestre 2023**. Toutefois, 34% d'entre eux observent un retour effectif des acquéreurs. C'est le cas

notamment en région parisienne dans les départements de la Seine-et-Marne (77) et des Yvelines (78), ainsi que dans la Drôme (26) où ils sont plus d'1 agent immobilier sur 2 à constater un nouvel élan des acheteurs pour concrétiser un projet immobilier.

À l'inverse, en région PACA, 70% d'entre eux constatent un nombre stable ou en baisse d'acheteurs (83% dans les Alpes-Maritime et 82% dans le Gard).

Enfin, entre une sélection plus drastique des dossiers de crédit et la baisse des taux d'emprunt, les promesses de vente sont plus solides qu'auparavant. **Seulement 20% des promesses de vente n'aboutissent pas pour la grande majorité des professionnels.**

“La baisse des taux de crédit et le fléchissement des prix, conjugués à un secteur bancaire apparemment plus ouvert, laissent espérer une redynamisation du marché.” explique Olivier Bugette.

Un vent de scepticisme plane quant aux annonces gouvernementales

Plus de **70% des agents immobiliers indépendants expriment leur scepticisme** quant à l'impact des mesures annoncées par le Ministère du logement. Les professionnels indépendants ne considèrent pas aujourd'hui que les actions à venir pourront modifier significativement l'état du marché.

FOCUS RÉGION

Les agents immobiliers exerçant dans l'Ouest sont les plus sceptiques* :

- | | |
|------------------------------------|--|
| • Vendée (85)
85% | • Charente-Maritime (17)
80% |
| • Haute-Garonne (31)
82% | |

*quant à l'impact potentiel des mesures annoncées par le gouvernement

Quelles perspectives pour 2024 ?

Le changement du mode de calcul du DPE annoncé devrait permettre aux biens de petites surfaces (moins de 40 m²) actuellement classés G, soit environ 140 000 logements, d'obtenir l'étiquette F. Marché locatif et marché de la transaction y verront un impact positif, mais dans des proportions différentes selon les agents immobiliers indépendants interrogés. En effet, **60% d'entre eux considèrent que les propriétaires seront plus enclins à poursuivre la location de leur bien.** À l'inverse, 40% du panel sondé pense que les propriétaires profiteront plutôt de ce sursis pour mieux vendre leurs biens.

Quand on demande aux agents immobiliers de se projeter sur 2024, **62% estiment que le nombre de transactions va continuer à décroître** et 15% des sondés pensent même que cette diminution dépassera les -40%.

Dans le même temps, **38% des indépendants tablent sur un volume de transactions supérieur ou identique à 2023** (50% dans les Yvelines, l'Hérault et la Gironde).

FOCUS RÉGION

Les indépendants les plus pessimistes concernant la baisse des transactions exercent dans les départements :

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| • Côte-d'Or (21)
90% | • Vendée (85)
70% |
| • Haute-Savoie (74)
75% | • Loire (42)
70% |
| • Haute-Garonne (31)
70% | • Bouches-du-Rhône (13)
70% |

Dans les Bouches-du-Rhône, 70% des professionnels envisagent une baisse et 23% parlent même d'une diminution pouvant dépasser les -40% de volume de transactions.





l'Observatoire **interkab**
DES AGENTS IMMOBILIERS INDÉPENDANTS

INFOGRAPHIE

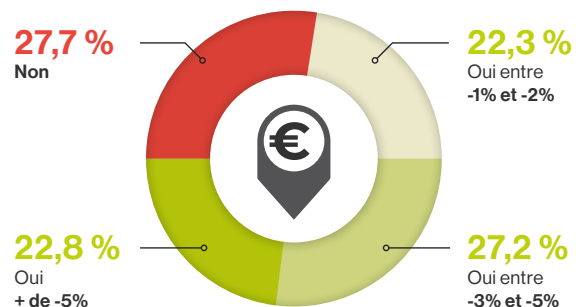
État du marché immobilier 2024 par les indépendants

La voix des indépendants - 1^{er} trimestre 2024

🕒 Une inertie persistante

► Des prix qui ne baissent pas au même rythme

Les ¾ des agents immobiliers indépendants observent une baisse de prix sur T1 2024.



► Des acheteurs toujours absents

66%

des agents immobiliers indépendants estiment que le nombre d'acheteurs stagne, voire diminue.

vs T4 2023



🤖 Des professionnels dubitatifs face aux actions gouvernementales

+ de 70%

des agents immobiliers indépendants se montrent sceptiques quant à l'impact des mesures annoncées par le Ministère du logement.



🏠 À qui va profiter la nouvelle règle de calcul de DPE ?



60%

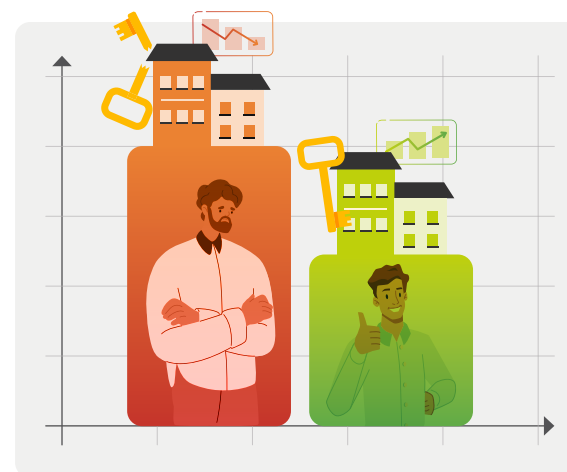
des professionnels considèrent que les propriétaires seront plus enclins à poursuivre la location de leur bien.



40%

des professionnels pensent que les propriétaires profiteront plutôt de ce sursis pour mieux vendre leurs biens.

📈 Projection : un sentiment partagé



62%

des professionnels estiment que le nombre de transactions va continuer à décroître en 2024.

38%

des indépendants tablent sur un volume de transactions supérieur ou identique à 2023.



Baromètre marché immobilier national

Évolution des prix au m²

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



2 982 € -3%

Prix moyen au m²
des maisons

PRIX DE VENTE MOYEN

229 000 € -6%



4 615 € -2%

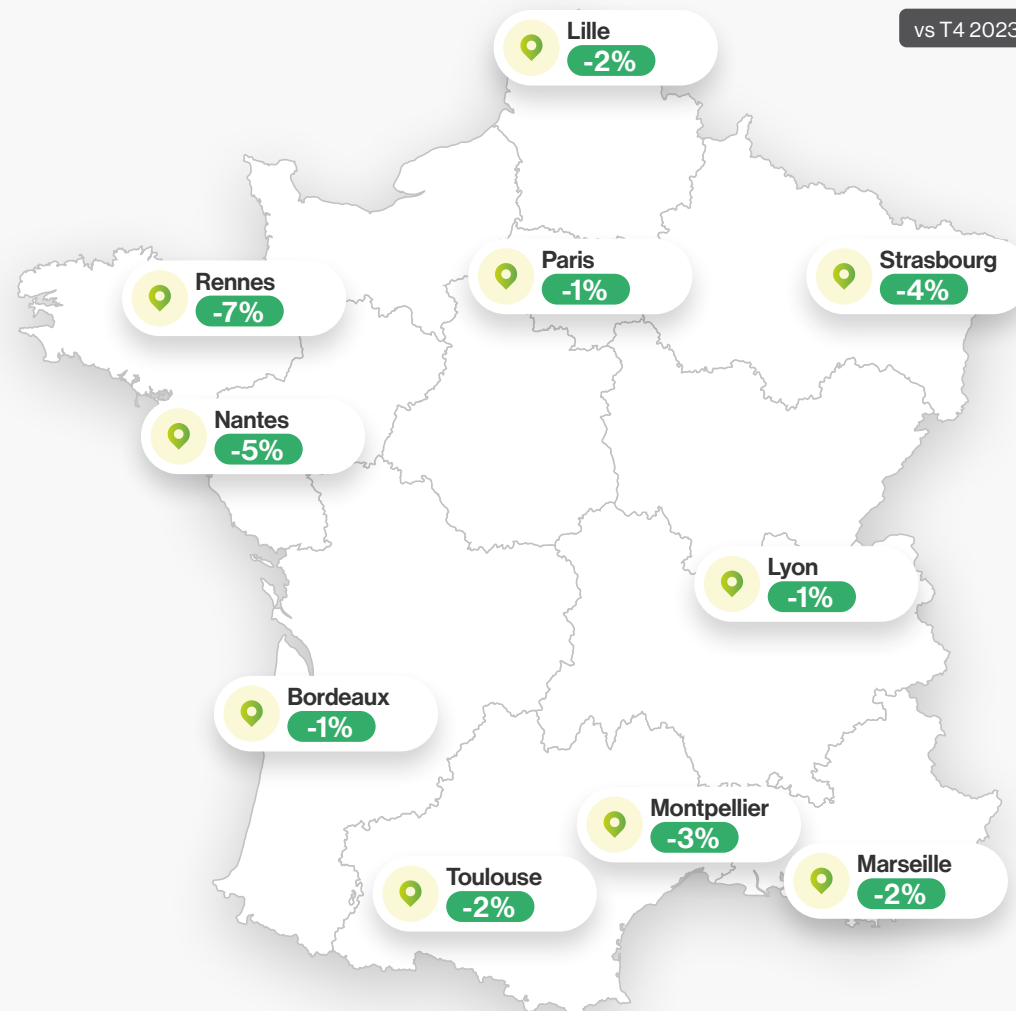
Prix moyen au m²
des appartements

PRIX DE VENTE MOYEN

160 000 € -5%

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	11 022 € / m ²	N°6	Strasbourg	4 061 € / m ²
N°2	Lyon	5 263 € / m ²	N°7	Toulouse	4 014 € / m ²
N°3	Bordeaux	5 001 € / m ²	N°8	Montpellier	3 944 € / m ²
N°4	Rennes	4 646 € / m ²	N°9	Marseille	3 899 € / m ²
N°5	Nantes	4 395 € / m ²	N°10	Lille	3 862 € / m ²



La tendance à la baisse des prix moyens au m², déjà constatée en fin d'année 2023, se maintient au 1^{er} trimestre 2024 (-2% vs T4 2023). Les prix continuent à s'éroder notamment dans le top 10 des villes françaises (moyenne à -3% vs T4). On relève des baisses plus importantes à Rennes (-7%) et Nantes (-5%).

On aurait pu penser que la baisse des taux redonnerait confiance aux Français. Néanmoins, la baisse des prix et le contexte du crédit immobilier plus favorable n'encouragent toujours pas les acheteurs à revenir sur le marché. Pour 66% des agents immobiliers indépendants, le nombre d'acheteurs stagne, voire diminue par rapport au quatrième trimestre 2023.

Évolution des délais de signature des compromis de vente

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



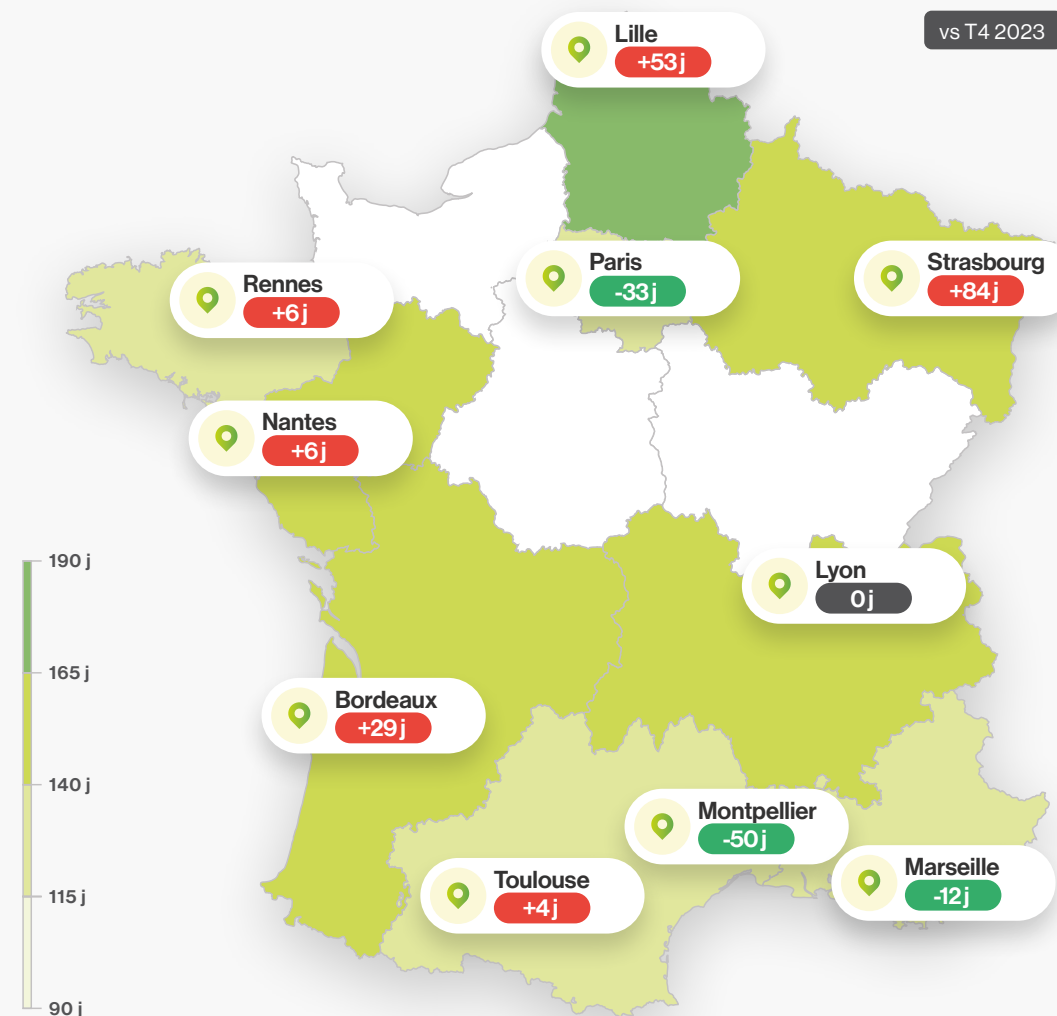
140 jours

Délai moyen de signature des compromis de vente

-10 jours

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Lille	188 jours	N°6	Lyon	140 jours
N°2	Bordeaux	162 jours	N°7	Marseille	126 jours
N°3	Strasbourg	160 jours	N°8	Rennes	121 jours
N°4	Nantes	156 jours	N°9	Paris	117 jours
N°5	Toulouse	145 jours	N°10	Montpellier	99 jours



Les délais de vente se sont réduits en ce début d'année 2024, passant de 150 à 140 jours. Même si cette tendance envoie des signaux positifs, ceux-ci restent timides. Il est à noter que les valeurs observées restent bien supérieures à celles constatées en période pré-covid.

Un marché à deux vitesses se dessine. D'un côté, des régions voient leurs délais de vente se réduire : -18 jours pour l'Île-de-France et -15 jours pour le PACA. De l'autre, on constate des délais de vente au-dessus de la moyenne nationale pour les territoires de la Nouvelle-Aquitaine (148 jours) et d'Auvergne-Rhône-Alpes (152 jours).

À l'instar de sa région, Paris voit ses délais de vente se raccourcir d'un mois : 117 jours au premier trimestre (soit -33 jours vs T4 2023). À l'inverse, Bordeaux accuse un allongement de ses délais de vente, s'établissant ainsi à 162 jours à la fin mars.

L'assouplissement des critères de prêt, conjugué à une baisse progressive des prix de vente, laisse entrevoir une perspective de stabilisation, voire de réduction, des délais de vente au cours des prochains trimestres de 2024.

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



+32%

de biens à la vente sur le marché

Les stocks continuent à augmenter sur le premier trimestre 2024. Certaines régions reprennent des couleurs, à l'instar de l'Île-de-France qui voit son stock reculer de -8%. À l'inverse, d'autres régions s'enlissent : les stocks de la région PACA ont augmenté de +14% sur la période.

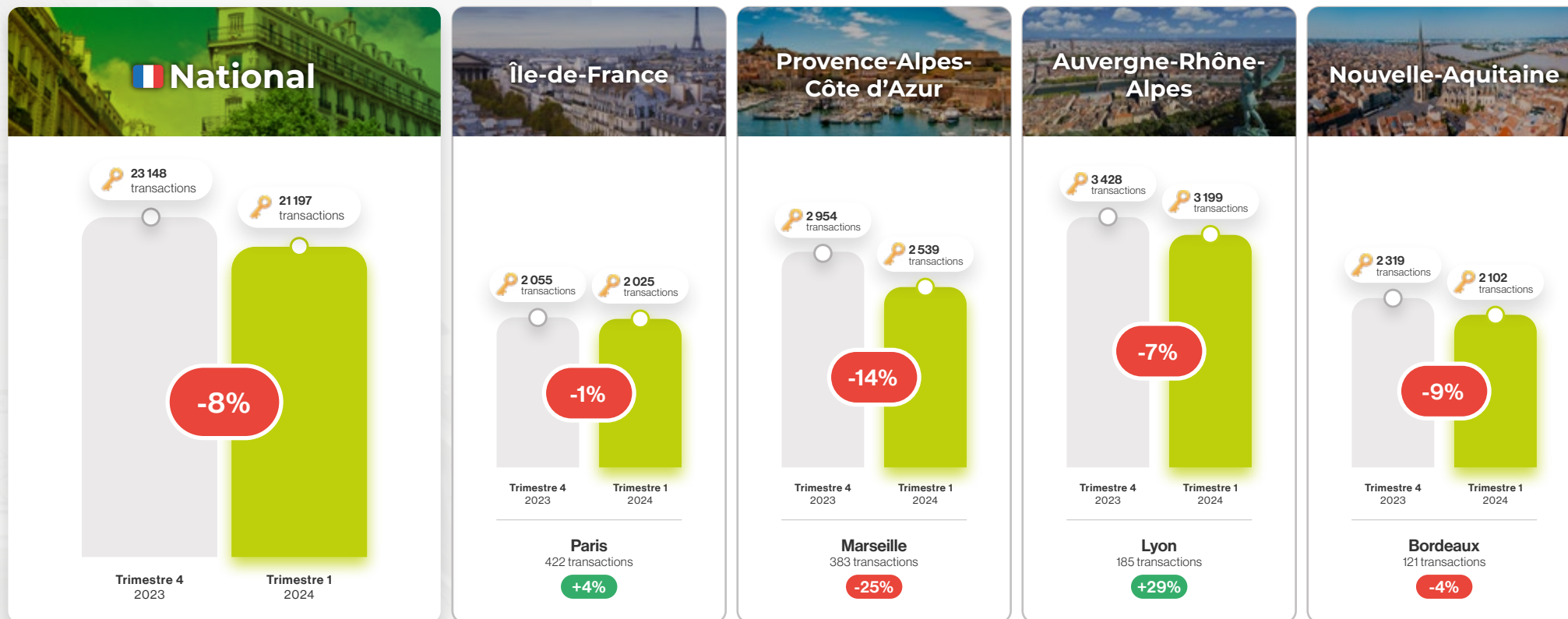
Les biens les plus nombreux en stocks sont les appartements de 2 ou 3 pièces (+47% vs T4) et les maisons de 4 ou 5 pièces (+34% vs T4). Des biens particulièrement appréciés des primo-acquéreurs qui n'ont aujourd'hui plus le pouvoir d'achat immobilier suffisant pour y prétendre.

On évoquait jusque-là une reconstitution des stocks après une pénurie de biens post-Covid. Toutefois, à ce stade, un marché qui tend à saturer se dessine avec une concurrence grandissante entre les biens à la vente.



Évolution du volume de transactions au niveau national & régional

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Après une année 2023 marquée par un recul des transactions de l'ordre de -22% (Insee), cette tendance se poursuit sur le premier trimestre 2024 (-8% vs T4 2023). Si l'on observe des signes de relance du marché (diminution des prix et accès plus aisé au crédit immobilier), celui-ci tarde à changer de visage. Pour enrayer le phénomène, le gouvernement a mené un certain nombre de mesures, même si 70% des agents immobiliers interrogés restent sceptiques quant à l'impact de ces annonces.

Ce fléchissement national est notamment porté par le recul des transactions en région PACA (-14% vs T4), habituellement soutenues par les acquéreurs étrangers et seniors au fort pouvoir d'achat immobilier.

Seules les villes de Nantes (+40%) et Lyon (+29%) affichent une augmentation du nombre de transactions par rapport au dernier trimestre 2023. *Une reprise s'est amorcée depuis le début de l'année sur le marché lyonnais, avec la légère baisse des taux et un assouplissement des conditions d'octroi de crédit. On compte sur le printemps pour confirmer cette reprise.* nous partage Sandra Viricel – Ambassadrice Interkab.

Au terme de ce premier trimestre, l'Observatoire met en lumière que pour 62% des agents immobiliers interrogés, le nombre de transactions va continuer de décroître en 2024.

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



France National

-5,8%

-0,5 pt

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

soit la marge de négociation

Île-de-France

-5,1%

-0,4 pt

Provence-Alpes-
Côte d'Azur

-4,3%

-0,3 pt

Auvergne-Rhône-
Alpes

-4,2%

+0,3 pt

Nouvelle-Aquitaine

-8,1%

-0,6 pt

Depuis 1 an, les marges de négociation augmentent très lentement (-0,5pt vs T4 2023) : elles ne dépassent toujours pas la barre des -6% au T1 2024. Même si les professionnels s'accordent à dire qu'ils ne reçoivent plus d'offre au prix, les marges de négociation restent toutefois encore très raisonnables.

Des disparités sont toujours visibles sur le territoire, la région PACA restant celle où l'on négocie le moins (-4,1% au T1), à l'inverse de la Nouvelle-Aquitaine, en tête avec presque -9% de marge de négociation.

Dans le top des 10 villes françaises, Lyon et Marseille affichent les négociations les plus timides (respectivement -2,5% et -3,3% de marge). À l'inverse, Montpellier se démarque avec une marge de négociation à hauteur de -8,7% au premier trimestre 2024.



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



National

73%

des agents immobiliers estiment que - **de 20%** des compromis de vente n'aboutissent pas

soit le taux de casse

20% entre 30% & 50% de casse **7%** au delà de 50% de casse

Île-de-France



75%

14% **11%**

Provence-Alpes-
Côte d'Azur



74%

18% **8%**

Auvergne-Rhône-
Alpes



79%

15% **6%**

Nouvelle-Aquitaine



69%

26% **25%**

Sur l'ensemble du territoire, une grande majorité (73%) des agents immobiliers indépendants, estime que moins de 20% des compromis de vente n'aboutissent pas. Ce constat se confirme sur les 4 bassins observés par notre Observatoire, avec toutefois de légères nuances selon les régions.

En Nouvelle-Aquitaine les retours des professionnels sont plus mitigés. En effet, 1/4 des agents immobiliers estiment que 30 à 50% de leurs compromis de vente n'aboutissent pas.

En revanche, en région Auvergne-Rhône-Alpes, 8 agents indépendants sur 10 rapportent que moins de 20% de leur compromis ne vont pas jusqu'à la signature de l'acte de vente.

En ce début d'année, les promesses de vente semblent plus solides qu'auparavant, dû notamment à une sélection plus drastique des dossiers de financement et à un assouplissement des conditions d'octroi de crédit.



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



2 389 € -1%

Prix moyen au m²
des maisons

PRIX DE VENTE MOYEN

145 000 € -6%



5 079 € -2%

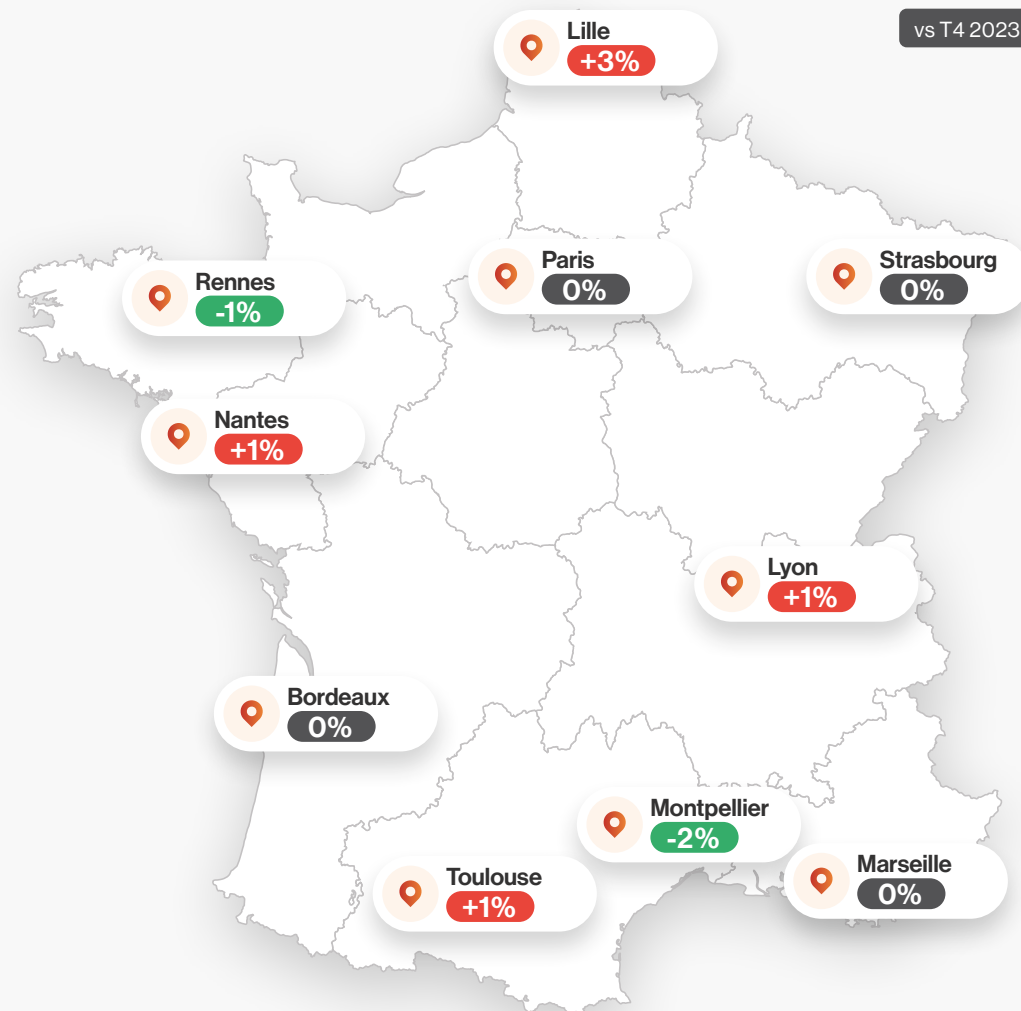
Prix moyen au m²
des appartements

PRIX DE VENTE MOYEN

149 000 € +14%

Top 10 des plus grandes villes françaises

N°1	Paris	10 777 € / m ²	N°6	Nantes	4 277 € / m ²
N°2	Lyon	5 330 € / m ²	N°7	Strasbourg	4 176 € / m ²
N°3	Bordeaux	4 839 € / m ²	N°8	Montpellier	4 031 € / m ²
N°4	Rennes	4 675 € / m ²	N°9	Lille	3 947 € / m ²
N°5	Toulouse	4 306 € / m ²	N°10	Marseille	3 413 € / m ²



Mêmes constats pour les biens avec un DPE défavorable que sur le marché global : un recul des transactions (-16% vs T4 2023), des marges de négociation qui augmentent très légèrement (-7,6% à fin T1 2024) et des prix moyens au m² en baisse (-1% pour les maisons et -2% pour les appartements).

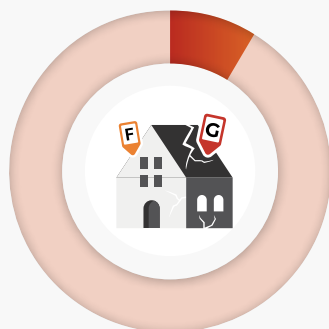
Les biens avec DPE étiquetés F ou G représentent désormais 8% des biens à la vente, contre 11% précédemment. Contrairement au reste du marché, le stock de biens avec un DPE défavorable décroît lentement (-5% de biens à la vente au T1 2024). Par ailleurs, suite aux dernières annonces concernant le recalcul du DPE

pour les petites surfaces, notre Observatoire a sondé son panel de professionnels. Pour 60% d'entre eux, les propriétaires seront plus enclins à poursuivre la location de leur bien à la suite de ces mesures.

La baisse des prix est toutefois insuffisante sur ce type de biens (décote des prix de vente de -7% pour les appartements et -5% pour les maisons), en dépit du fort désintérêt des acheteurs pour cette catégorie d'actifs. Pour rappel, 70% d'entre eux estiment que les biens avec une étiquette F ou G constituent un critère rédhibitoire à l'achat.

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



8%

-3,1 pts

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

Volume total :

43 146 biens

sur 546 265 (tous DPE confondus)



Typologie des biens

avec un DPE défavorable au 1^{er} trimestre



62%

maisons

-0,3 pt



38%

appartements

+0,3 pt

Proportion des biens avec un DPE défavorable



sur le parc immobilier des 10 plus grandes villes de France

Paris 17%	2 617 biens -2,0 pts	Montpellier 2%	171 biens -0,2 pt
Marseille 3%	238 biens -0,6 pt	Nantes 6%	215 biens -1,1 pts
Lyon 4%	258 biens -0,5 pt	Rennes 6%	76 biens -0,6 pt
Bordeaux 6%	288 biens -0,7 pt	Lille 10%	124 biens -0,8 pt
Toulouse 4%	138 biens 0 pt	Strasbourg 7%	95 biens -0,6 pt

Profil type de l'emprunteur

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

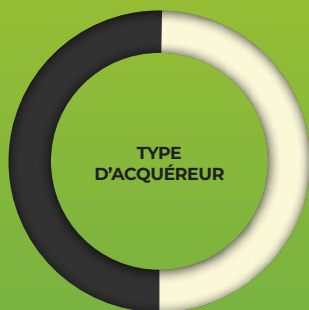
Situation de l'emprunteur

44 ans
âge moyen

+ 6 ans

3 685 €
revenu moyen

- 12%



50,1%
primo
accédants

+7,7 pts

49,9%
hors
primo

-7,7 pts

Projet de l'emprunteur

77,6%
résidence
principale

-0,6 pt

0,9%
résidence
secondaire

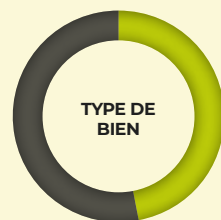
-1,2 pts

21,5%
investissement
locatif

+1,8 pts

0%
renégociation
achat

0 pt

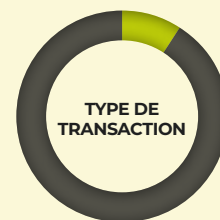


40,1%
maison

-10,1 pts

59,9%
appartement

+10,1 pts



90%
ancien

-2,8 pts

10%
neuf

+2,8 pts

Caractéristiques du prêt immobilier

65 985 €
apport
moyen

-14%

235 447 €
capital
emprunté
moyen

-5%

275 mois
durée
moyenne de
prêt

+2 mois

1680 €
mensualité
moyenne
avec assurance

+15%

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



Taux d'intérêt par tranche de durée de prêt

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

⌘ Taux moyen des crédits immobiliers

10 ans

3,6 %

-0,7 pt

15 ans

3,7 %

-0,2 pt

20 ans

3,9 %

-0,5 pt

25 ans

4,0 %

-0,4 pt



⌘ Taux immobiliers par région

Île-de-France

3,7 %

-0,2 pt

3,7 %

-0,2 pt

3,9 %

-0,4 pt

3,9 %

-0,5 pt

Provence-Alpes-Côte d'Azur

-

-

4,0 %

-

4,0 %

-0,1 pt

Auvergne-Rhône-Alpes

3,8 %

-0,2 pt

3,8 %

-0,5 pt

4,0 %

-0,4 pt

4,0 %

-0,4 pt

Nouvelle-Aquitaine

2,5 %

-2,2 pts

3,5 %

-0,3 pt

3,9 %

-0,4 pt

4,0 %

-0,5 pt

eloa

copyright et sources des données
provenant Eloa.io



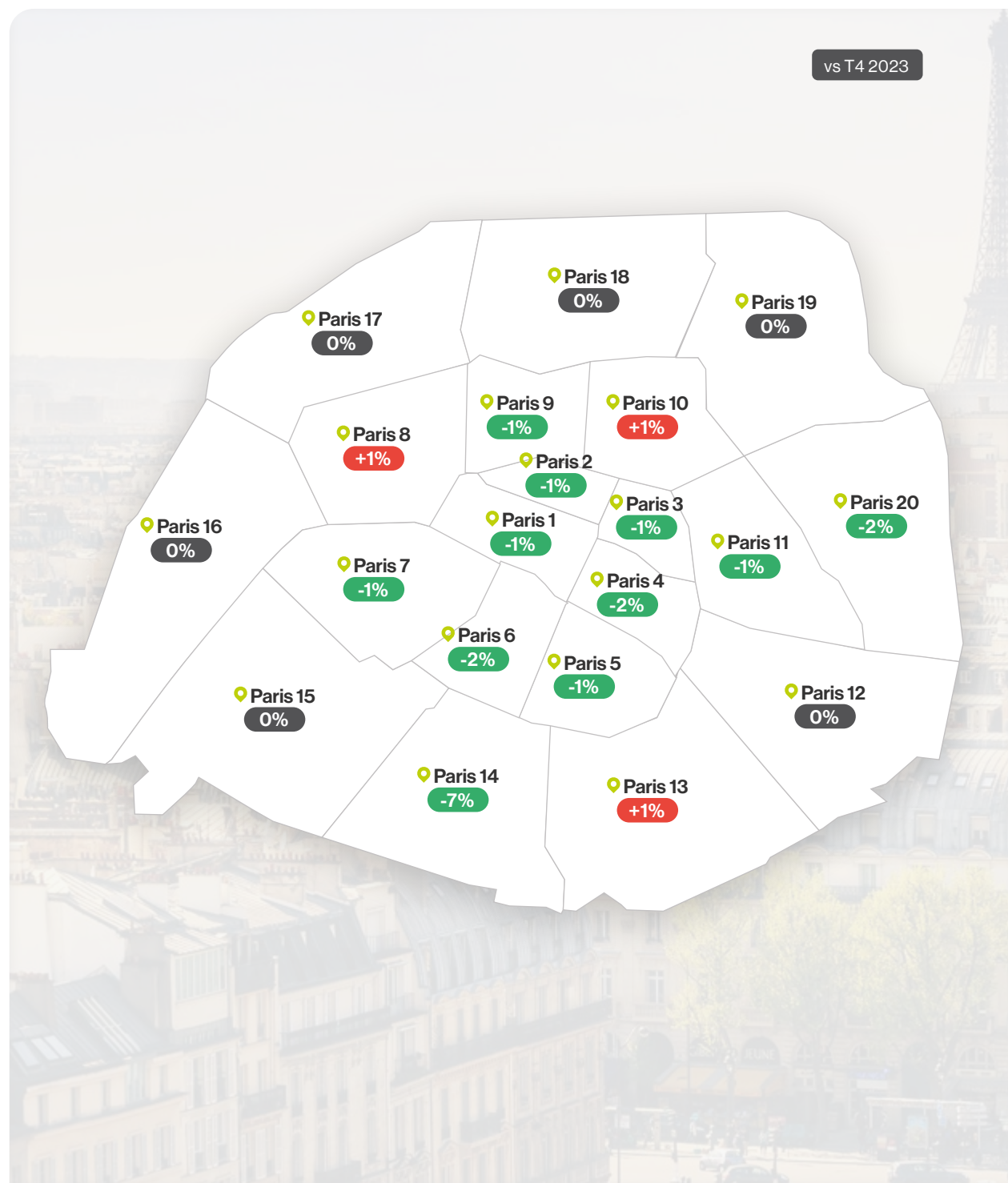
Baromètre marché immobilier Paris & Île-de-France

Évolution des prix au m² à Paris

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par arrondissement

Paris 1	14 065 € / m ²	Paris 11	10 658 € / m ²
Paris 2	13 221 € / m ²	Paris 12	10 140 € / m ²
Paris 3	13 429 € / m ²	Paris 13	9 645 € / m ²
Paris 4	14 150 € / m ²	Paris 14	9 865 € / m ²
Paris 5	13 049 € / m ²	Paris 15	10 594 € / m ²
Paris 6	14 891 € / m ²	Paris 16	11 997 € / m ²
Paris 7	15 095 € / m ²	Paris 17	11 394 € / m ²
Paris 8	13 446 € / m ²	Paris 18	9 825 € / m ²
Paris 9	11 893 € / m ²	Paris 19	8 940 € / m ²
Paris 10	10 275 € / m ²	Paris 20	9 078 € / m ²



Évolution des prix au m² en Île-de-France

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par département

Seine-et-Marne	3 090 € / m ²
Yvelines	4 416 € / m ²
Essonne	3 166 € / m ²
Hauts-de-Seine	7 516 € / m ²
Seine-Saint-Denis	4 548 € / m ²
Val-de-Marne	5 634 € / m ²
Val-d'Oise	3 602 € / m ²

vs T4 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Seine-et-Marne 77	Prix / m ²	Évol.
Chelles	3 590 €	-3%
Meaux	3 254 €	-1%
Melun	2 971 €	-2%
Pontault-Combault	3 827 €	-4%
Savigny-le-Temple	3 138 €	0%

Yvelines 78	Prix / m ²	Évol.
Mantes-la-Jolie	2 582 €	-3%
Poissy	4 283 €	-1%
Saint-Germain-en-Laye	6 828 €	-1%
Sartrouville	4 659 €	-1%
Versailles	7 458 €	+2%

Essonne 91	Prix / m ²	Évol.
Corbeil-Essonnes	2 729 €	+1%
Courcouronnes	2 408 €	-1%
Massy	4 871 €	-1%
Sainte-Geneviève-des-Bois	3 442 €	+1%
Savigny-sur-Orge	3 464 €	-3%

Hauts-de-Seine 92	Prix / m ²	Évol.
Asnières-sur-Seine	7 050 €	-1%
Boulogne-Billancourt	9 721 €	-1%
Colombes	6 663 €	-2%
Courbevoie	7 517 €	0%
Nanterre	5 934 €	+1%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Seine-Saint-Denis 93	Prix / m ²	Évol.
Aubervilliers	4 418 €	-1%
Aulnay-sous-Bois	3 393 €	-1%
Drancy	3 564 €	-1%
Montreuil	6 345 €	-1%
Saint-Denis	4 575 €	-2%

Val-de-Marne 94	Prix / m ²	Évol.
Champigny-sur-Marne	4 218 €	0%
Créteil	4 145 €	+1%
Ivry-sur-Seine	5 481 €	+1%
Saint-Maur-des-Fossés	6 214 €	0%
Vitry-sur-Seine	4 428 €	0%

Val-de-Marne 95	Prix / m ²	Évol.
Argenteuil	3 680 €	-1%
Cergy	3 653 €	-2%
Franconville	3 801 €	0%
Garges-lès-Gonesse	3 039 €	-4%
Sarcelles	2 744 €	0%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Paris

-5,2%

-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	-4,4%
Yvelines	-7,9%
Essonne	-4,2%
Hauts-de-Seine	-4,6%
Seine-Saint-Denis	-5,8%
Val-de-Marne	-3,7%
Val-d'Oise	-3,3%

vs T4 2023



Délais moyens de signature du compromis de vente

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Paris

117 jours

-33 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Par département

Seine-et-Marne	124 jours
Yvelines	175 jours
Essonne	134 jours
Hauts-de-Seine	123 jours
Seine-Saint-Denis	131 jours
Val-de-Marne	137 jours
Val-d'Oise	131 jours

vs T4 2023



Évolution des biens avec un DPE F ou G

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Paris

17%

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

-2,0 pts



Paris

10 777 € /m²

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

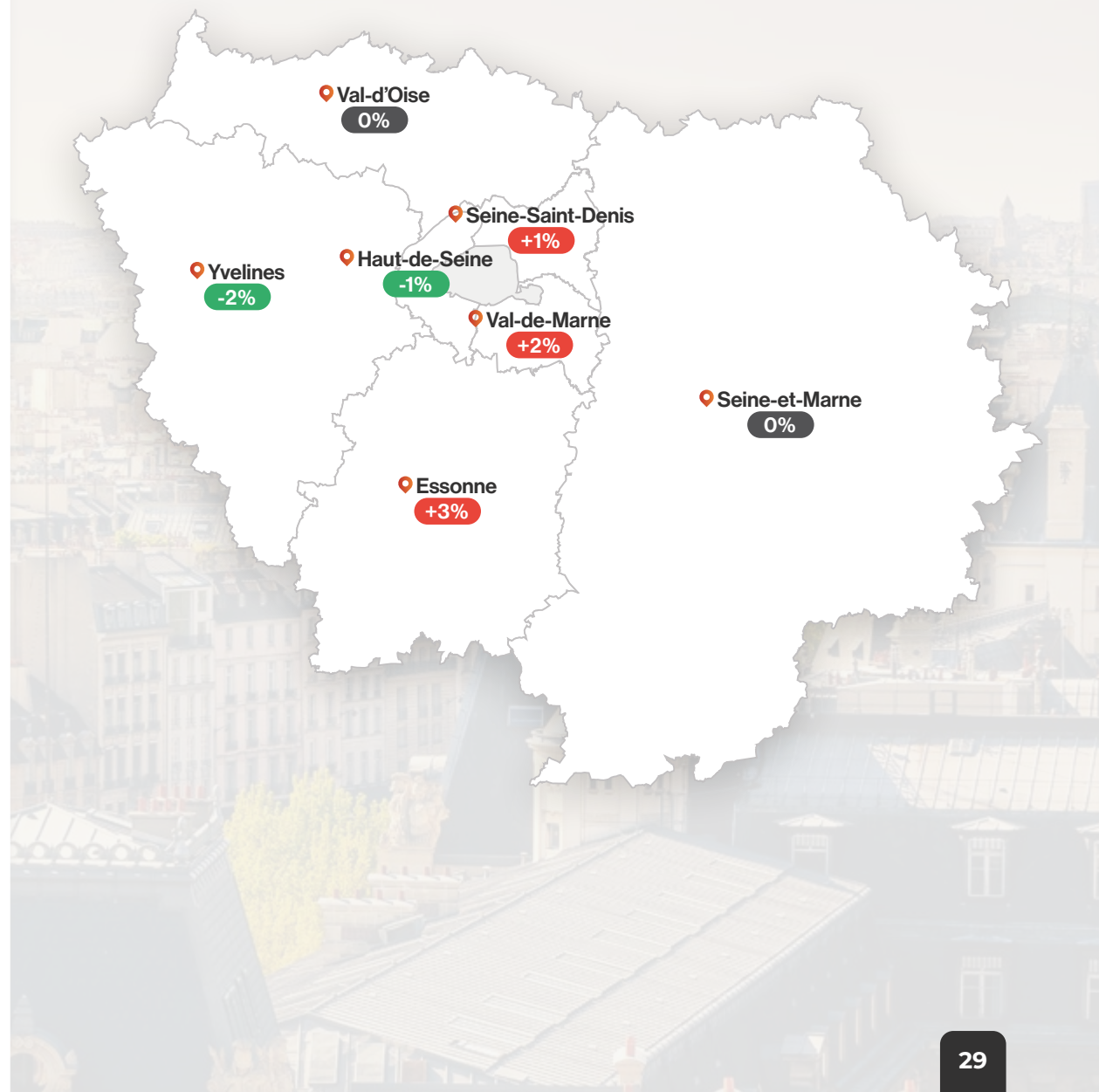
0 %



Par département

Seine-et-Marne	2 725 € / m²
Yvelines	4 383 € / m²
Essonne	3 527 € / m²
Hauts-de-Seine	7 405 € / m²
Seine-Saint-Denis	4 811 € / m²
Val-de-Marne	5 995 € / m²
Val-d'Oise	3 891 € / m²

vs T4 2023





Baromètre marché immobilier Provence-Alpes- Côtes d'Azur

Évolution des prix au m² à Marseille

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par arrondissement

Marseille 1	3 513 € / m ²	Marseille 9	3 780 € / m ²
Marseille 2	3 865 € / m ²	Marseille 10	3 098 € / m ²
Marseille 3	2 053 € / m ²	Marseille 11	3 793 € / m ²
Marseille 4	3 236 € / m ²	Marseille 12	4 110 € / m ²
Marseille 5	3 680 € / m ²	Marseille 13	3 233 € / m ²
Marseille 6	4 339 € / m ²	Marseille 14	2 110 € / m ²
Marseille 7	5 832 € / m ²	Marseille 15	2 239 € / m ²
Marseille 8	5 145 € / m ²	Marseille 16	3 528 € / m ²



Évolution des prix au m² en région PACA

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 409 € / m ²
Hautes-Alpes	3 157 € / m ²
Alpes-Maritimes	5 859 € / m ²
Bouches-du-Rhône	4 197 € / m ²
Var	5 247 € / m ²
Vaucluse	2 781 € / m ²

vs T4 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Alpes-de-Haute-Provence 04	Prix / m ²	Évol.
Digne-les-Bains	1 885 €	-23%
Forcalquier	3 054 €	-21%
Manosque	2 292 €	-10%
Oraison	2 687 €	-1%
Sisteron	1 966 €	+7%

Hautes-Alpes 05	Prix / m ²	Évol.
Briançon	3 557 €	+4%
Chorges	3 264 €	-3%
Gap	2 633 €	-2%
Laragne-Montéglin	1 899 €	-7%
Veynes	1 406 €	0%

Alpes-Maritimes 06	Prix / m ²	Évol.
Antibes	6 632 €	0%
Cagnes-sur-Mer	5 087 €	-3%
Cannes	8 474 €	-2%
Grasse	3 711 €	0%
Nice	5 647 €	0%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

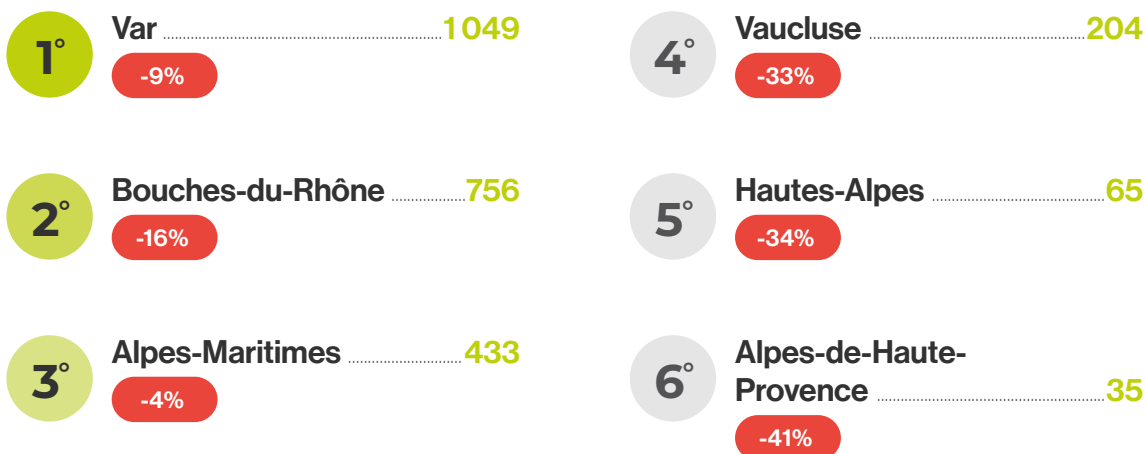
Bouches-du-Rhône 13		
	Prix / m ²	Évol.
Aix-en-Provence	6 065 €	-2%
Arles	3 114 €	-1%
Aubagne	3 567 €	-2%
Martigues	3 234 €	-1%
Salon-de-Provence	3 108 €	0%

Var 83		
	Prix / m ²	Évol.
Draguignan	2 867 €	-3%
Fréjus	4 731 €	0%
Hyères	4 239 €	-3%
La Seyne-sur-Mer	3 907 €	-3%
Toulon	3 449 €	-1%

Vaucluse 84		
	Prix / m ²	Évol.
Avignon	2 391 €	-3%
Carpentras	2 080 €	-2%
Cavaillon	2 453 €	-2%
Orange	2 429 €	-3%
Pertuis	3 522 €	-1%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Marseille

-3,3%

+0,9 pt

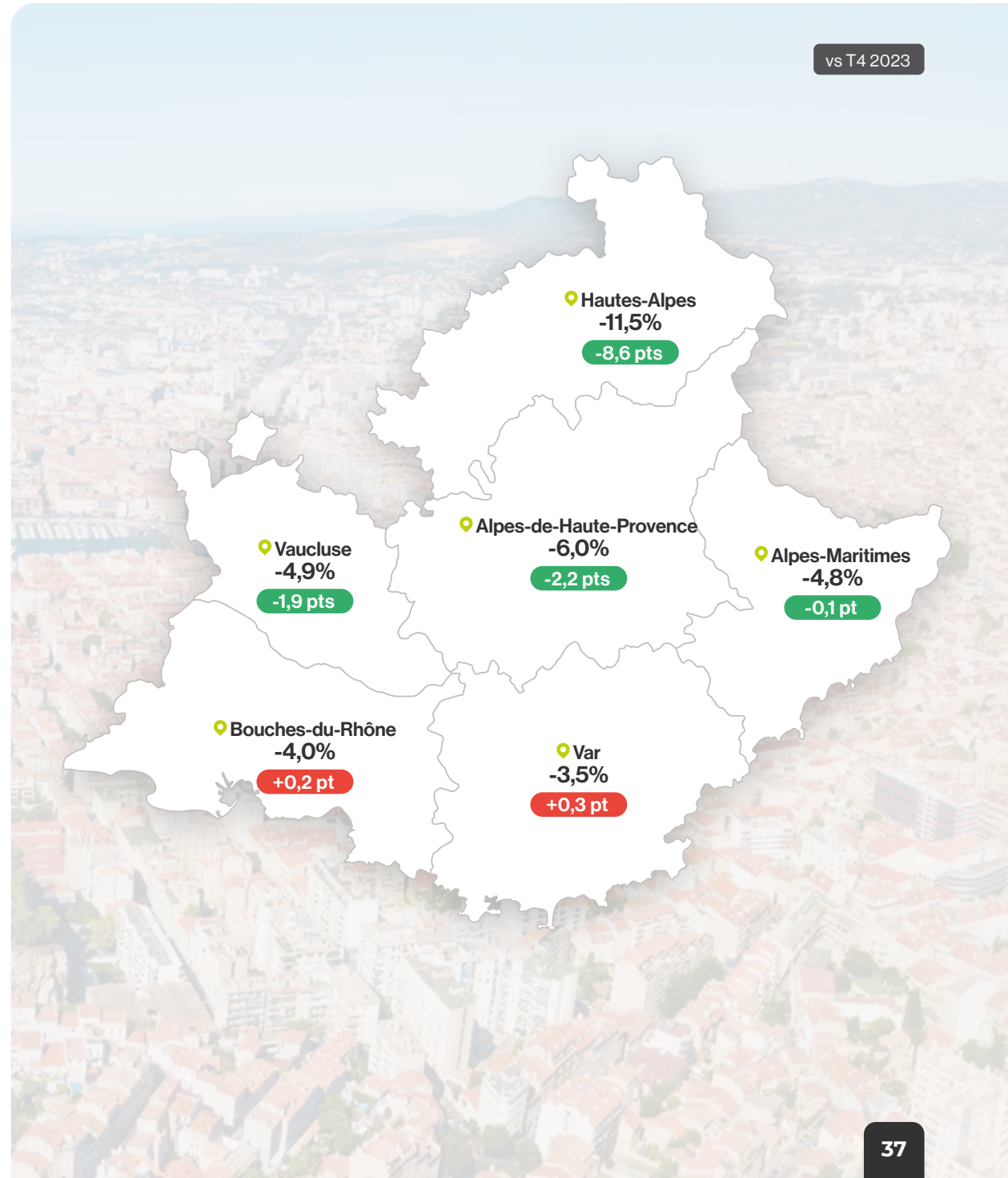
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Aix-en-Provence	-2,9%	+0,6 pt
Avignon	-4,8%	-0,8 pt
Cannes	-8,9%	-5,0 pts
Nice	-4,6%	-0,5 pt
Toulon	-4,4%	-0,6 pt

vs T4 2023



Délais moyens de signature du compromis de vente

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Marseille

126 jours

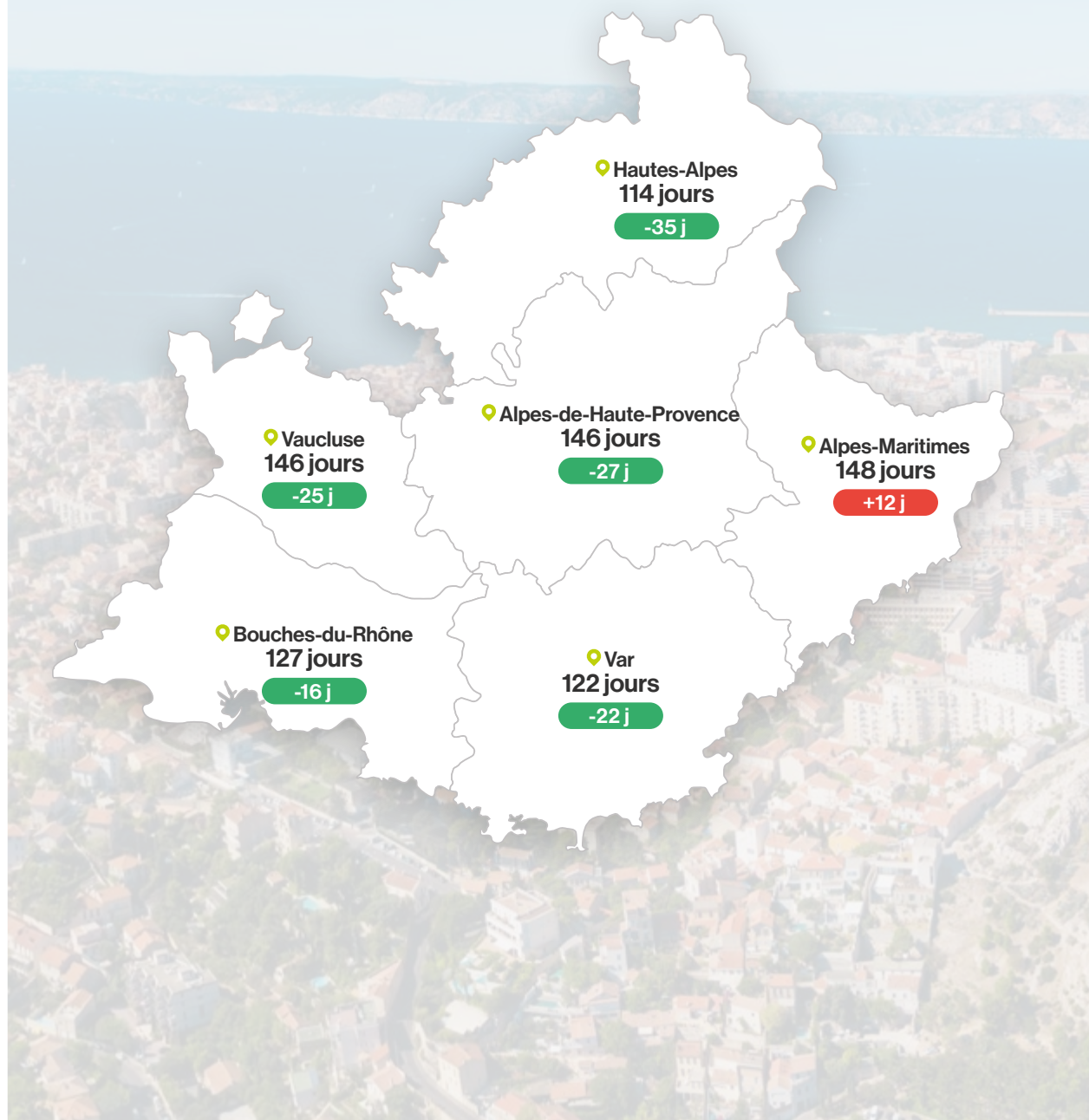
-12 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Aix-en-Provence	123 jours	-29 j
Avignon	106 jours	-5 j
Cannes	180 jours	+37 j
Nice	119 jours	-15 j
Toulon	107 jours	-27 j

vs T4 2023



Évolution des biens avec un DPE F ou G

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Marseille

3%

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

-0,6 pt



Marseille

3 413 € /m²

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

0 %



Par département

Alpes-de-Haute-Provence	2 148 € / m²
Hautes-Alpes	2 734 € / m²
Alpes-Maritimes	4 650 € / m²
Bouches-du-Rhône	3 920 € / m²
Var	4 498 € / m²
Vaucluse	2 674 € / m²

vs T4 2023





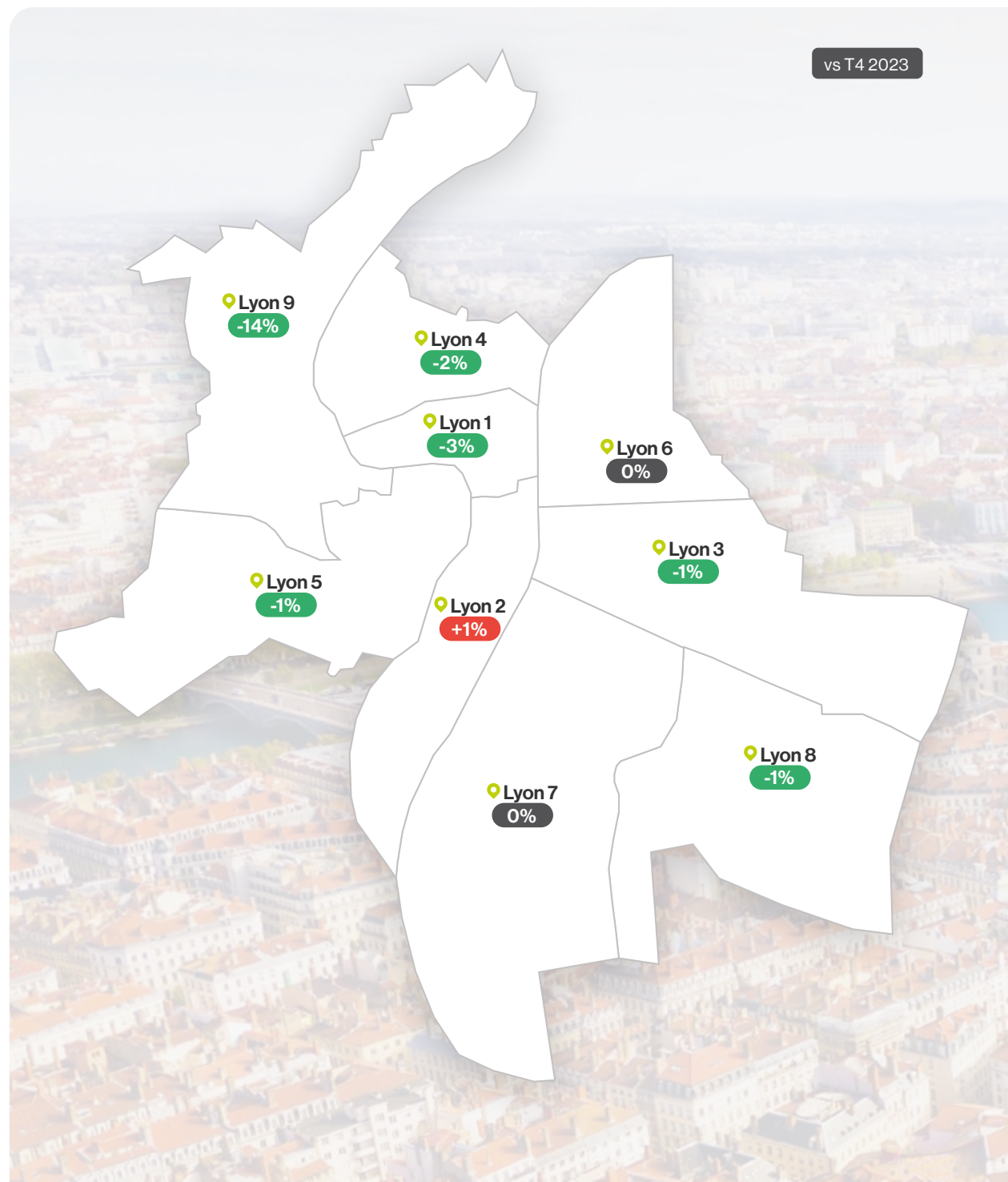
Baromètre marché immobilier Auvergne-Rhône- Alpes

🏠 Évolution des prix au m² à Lyon

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par arrondissement

Lyon 1	5 615 € / m²
Lyon 2	6 112 € / m²
Lyon 3	5 032 € / m²
Lyon 4	5 826 € / m²
Lyon 5	4 511 € / m²
Lyon 6	6 206 € / m²
Lyon 7	4 854 € / m²
Lyon 8	4 397 € / m²
Lyon 9	3 746 € / m²



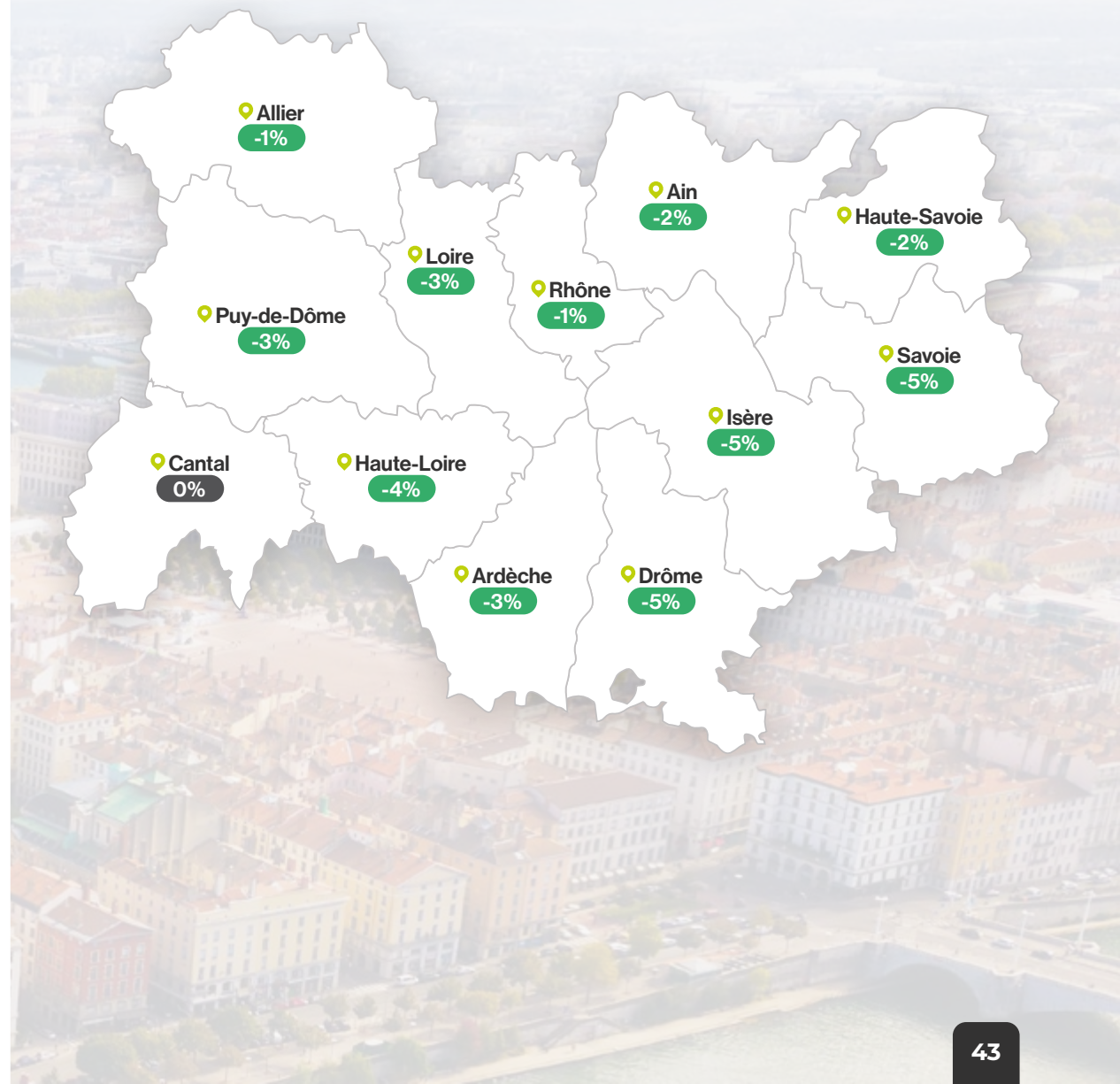
Évolution des prix au m² en région AURA

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Par département

Ain	3 408 € / m ²	Loire	1 746 € / m ²
Allier	1 513 € / m ²	Haute-Loire	1 449 € / m ²
Ardèche	1 990 € / m ²	Puy-de-	1 949 € / m ²
Cantal	1 395 € / m ²	Dôme	4 380 € / m ²
Drôme	2 326 € / m ²	Rhône	4 180 € / m ²
Isère	2 920 € / m ²	Savoie	5 055 € / m ²

vs T4 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Ain	01	Prix / m ²	Évol.
Ambérieu-en-Bugey		2 287 €	-2%
Bourg-en-Bresse		2 105 €	-1%
Gex		4 254 €	-1%
Oyonnax		1 394 €	+6%
Saint-Genis-Pouilly		4 728 €	0%

Allier	03	Prix / m ²	Évol.
Cusset		1 605 €	-2%
Montluçon		985 €	-2%
Moulins		1 273 €	-2%
Vichy		2 364 €	-3%
Yzeure		1 552 €	0%

Ardèche	07	Prix / m ²	Évol.
Annonay		1 537 €	+5%
Aubenas		1 710 €	+1%
Guilherand-Granges		2 606 €	-4%
Le Teil		1 554 €	-3%
Tournon-sur-Rhône		2 023 €	-3%

Cantal	15	Prix / m ²	Évol.
Arpajon-sur-Cère		1 715 €	+2%
Aurillac		1 413 €	+1%
Mauriac		859 €	-2%
Saint-Flour		1 139 €	0%
Ytrac		1 973 €	-6%

Drôme	26	Prix / m ²	Évol.
Bourg-lès-Valence		2 224 €	0%
Montélimar		2 207 €	-6%
Pierrelatte		1 934 €	+1%
Romans-sur-Isère		1 811 €	-2%
Valence		2 616 €	-2%

Isère	38	Prix / m ²	Évol.
Bourgoin-Jallieu		2 765 €	-2%
Échirolles		2 071 €	+2%
Grenoble		3 234 €	+6%
Saint-Martin-d'Hères		2 444 €	-3%
Vienne		2 936 €	-3%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Loire	42	Prix / m ²	Évol.
Firminy		1233 €	+2%
Montbrison		1963 €	-6%
Roanne		1733 €	-2%
Saint-Chamond		1486 €	+1%
Saint-Étienne		1562 €	-2%

Haute-Loire	43	Prix / m ²	Évol.
Aurec-sur-Loire		1884 €	-1%
Brioude		1180 €	0%
Le Puy-en-Velay		1620 €	-3%
Monistrol-sur-Loire		1986 €	-4%
Yssingeaux		1575 €	+1%

Puy-de-Dôme	63	Prix / m ²	Évol.
Chamalières		2689 €	-5%
Clermont-Ferrand		2529 €	-2%
Cournon-d'Auvergne		2333 €	-4%
Issoire		1659 €	-1%
Riom		2100 €	-2%

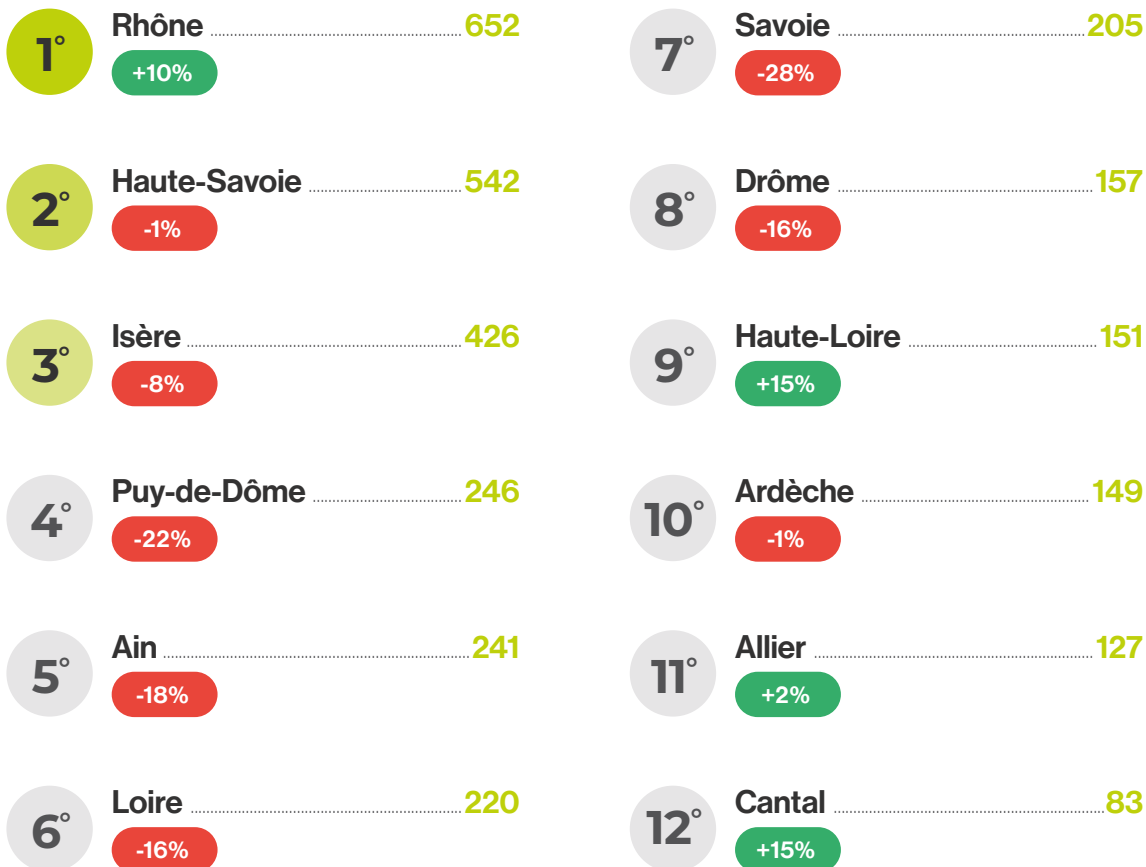
Rhône	69	Prix / m ²	Évol.
Belleville-en-Beaujolais		2954 €	-15%
Brignais		3876 €	-1%
Genas		4557 €	-1%
Tarare		1640 €	-3%
Villefranche-sur-Saône		2629 €	-4%

Savoie	73	Prix / m ²	Évol.
Aix-les-Bains		4495 €	-5%
Albertville		2339 €	-5%
Chambéry		3236 €	-4%
La Motte-Servolex		3684 €	-2%
La Ravoire		3348 €	+1%

Haute-Savoie	74	Prix / m ²	Évol.
Annecy		6227 €	-3%
Annemasse		3737 €	-2%
Cluses		2780 €	0%
Sallanches		3564 €	0%
Thonon-les-Bains		3730 €	-7%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Lyon

-2,5%

+0,9 pt

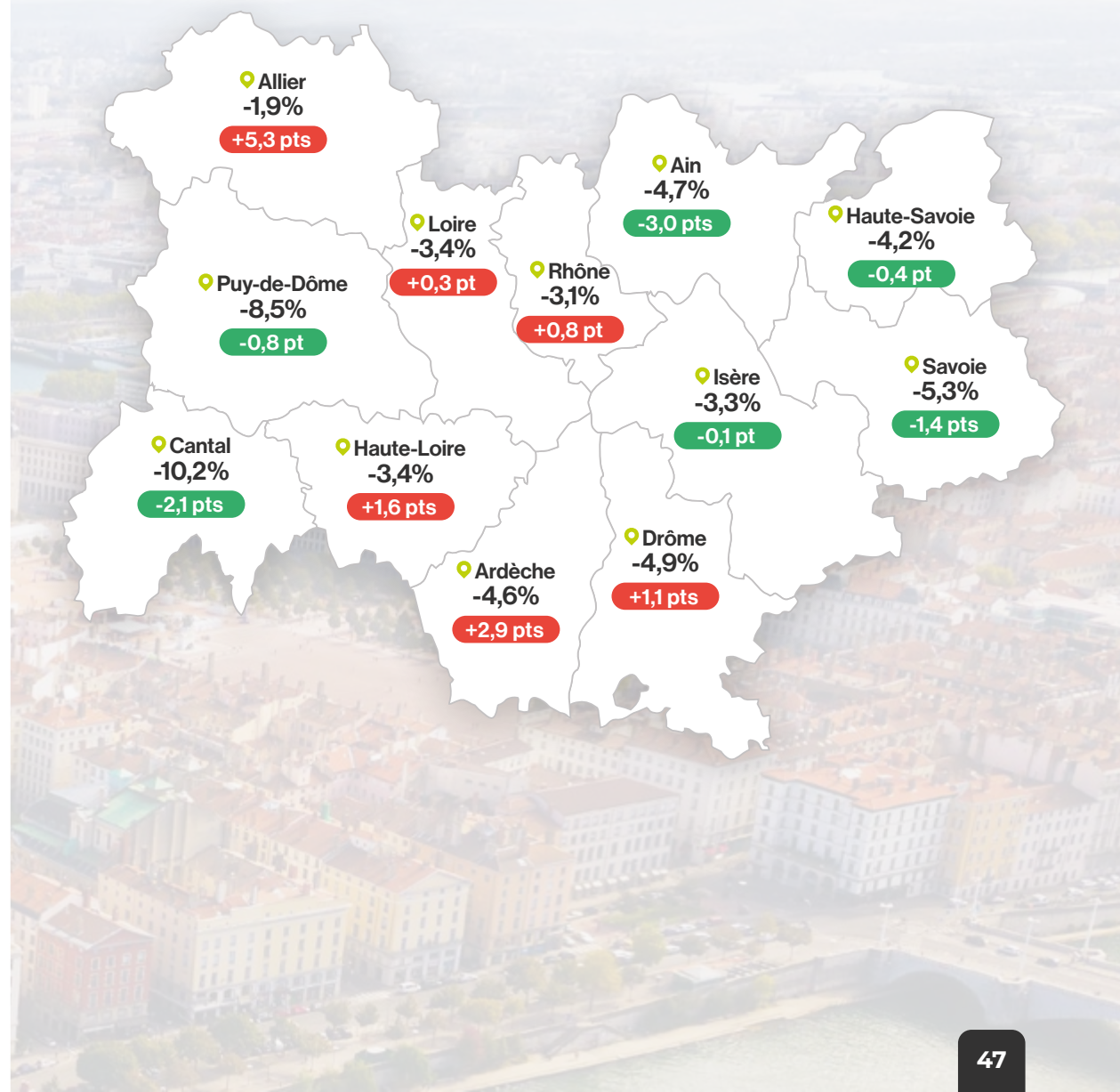
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

Clermont-Ferrand	-10,3%	-1,6 pts
Grenoble	-2,5%	+0,3 pt
Saint-Étienne	-2,7%	+1,2 pts

vs T4 2023



Délais moyens de signature du compromis de vente

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Lyon

140 jours

0 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Clermont-Ferrand	145 jours	-6 j
Grenoble	139 jours	-18 j
Saint-Étienne	202 jours	+29 j
Valence	222 jours	+63 j

vs T4 2023



Évolution des biens avec un DPE F ou G

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Lyon
4%



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

-0,5 pt

Lyon

5 330 € /m²



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

+1%

Par département

Ain	2 905 € / m²	Loire	1 513 € / m²
Allier	1 154 € / m²	Haute Loire	1 240 € / m²
Ardèche	1 823 € / m²	Puy-de-Dôme	1 646 € / m²
Cantal	1 199 € / m²	Rhône	3 935 € / m²
Drôme	2 018 € / m²	Savoie	4 299 € / m²
Isère	2 693 € / m²	Haute-Savoie	4 891 € / m²

vs T4 2023





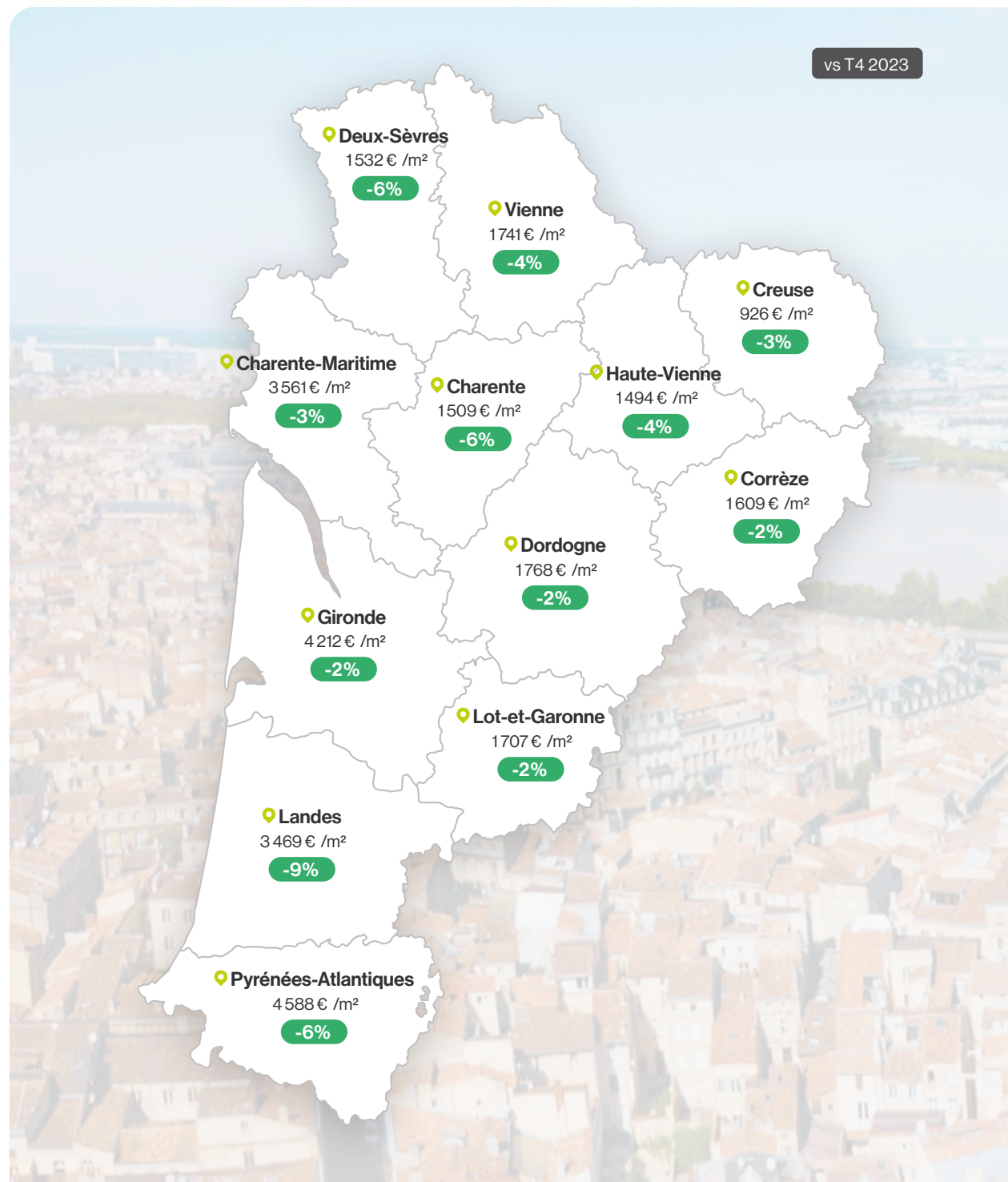
Baromètre marché immobilier Nouvelle-Aquitaine

Évolution des prix au m² en région Nouvelle-Aquitaine

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Top villes région

Bordeaux	5 001 € / m ²	-1%
Libourne	2 547 € / m ²	-1%
Mérignac	4 255 € / m ²	-2%
Pessac	4 151 € / m ²	-1%
Talence	4 591 € / m ²	-1%
Bayonne	4 552 € / m ²	-3%
La Rochelle	5 607 € / m ²	-1%
Limoges	1 844 € / m ²	-2%
Pau	2 378 € / m ²	-3%
Poitiers	2 350 € / m ²	-8%



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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

1°	Gironde	488	-21%	7°	Landes	127	-9%
2°	Pyrénées-Atlantiques	258	0%	8°	Corrèze	122	-5%
3°	Charente-Maritimes	250	-21%	9°	Charente	121	-12%
4°	Lot-et-Garonne	222	-1%	10°	Vienne	88	+5%
5°	Haute-Vienne	164	-11%	11°	Deux-Sèvres	86	-2%
6°	Dordogne	132	+5%	12°	Creuse	44	+159%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Charente	16	Prix / m ²	Évol.
Angoulême		1 978 €	0%
Cognac		1 759 €	0%
La Couronne		1 765 €	-4%
Saint-Yrieix-sur-Charente		3 046 €	+9%
Soyaux		1 840 €	-1%

Charente-Maritime	17	Prix / m ²	Évol.
Aytré		4 228 €	-3%
La Rochelle		5 607 €	-1%
Rochefort		2 222 €	-5%
Royan		4 430 €	-3%
Saintes		1 974 €	-3%

Corrèze	19	Prix / m ²	Évol.
Brive-la-Gaillarde		1 949 €	-4%
Malemort		1 754 €	-4%
Saint-Pantaléon-de-Larche		1 630 €	-5%
Tulle		877 €	0%
Ussel		1 094 €	-1%

Creuse	23	Prix / m ²	Évol.
Aubusson		797 €	-3%
Bourgageuf		709 €	+6%
Guéret		1 116 €	+5%
La Souterraine		1 073 €	+6%
Sainte-Feyre		772 €	-16%

Dordogne	24	Prix / m ²	Évol.
Bergerac		1 955 €	-3%
Boulazac Isle Manoire		1 962 €	-3%
Coulounieix-Chamiers		1 965 €	0%
Périgueux		1 876 €	-1%
Sarlat-la-Canéda		2 172 €	+1%

Gironde	33	Prix / m ²	Évol.
Mérignac		4 255 €	-2%
Pessac		4 151 €	-1%
Saint-Médard-en-Jalles		3 967 €	-1%
Talence		4 591 €	-1%
Villeneuve-d'Ornon		3 834 €	-2%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Landes 40	Prix / m ²	Évol.
Biscarosse	4 125 €	0%
Capbreton	6 879 €	-5%
Mont-de-Marsan	1 925 €	-7%
Saint-Pierre-du-Mont	2 036 €	-10%
Tarnos	3 897 €	-4%

Lot-et-Garonne 47	Prix / m ²	Évol.
Agen	1 868 €	-3%
Le Passage	1 885 €	-3%
Marmande	1 446 €	-4%
Tonneins	1 219 €	-1%
Villeneuve-sur-Lot	1 549 €	+2%

Pyrénées-Atlantique 64	Prix / m ²	Évol.
Anglet	6 197 €	-3%
Bayonne	4 552 €	-3%
Biarritz	8 396 €	-3%
Hendaye	5 285 €	-3%
Pau	2 378 €	-3%

Deux-Sèvres 79	Prix / m ²	Évol.
Bressuire	1 336 €	-7%
Mauléon	1 244 €	+4%
Niort	2 136 €	-4%
Parthenay	1 726 €	+4%
Thouars	1 087 €	-1%

Vienne 86	Prix / m ²	Évol.
Buxerolles	1 989 €	-2%
Châtellerault	1 293 €	-2%
Jaunay-Marigny	1 788 €	-5%
Poitiers	2 350 €	-8%
Saint-Benoît	2 064 €	-2%

Haute-Vienne 87	Prix / m ²	Évol.
Couzeix	1 818 €	+4%
Isle	1 761 €	0%
Limoges	1 844 €	-2%
Panazol	2 116 €	0%
Saint-Junien	1 525 €	-4%

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

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Bordeaux

-6,1%

+0,2 pt

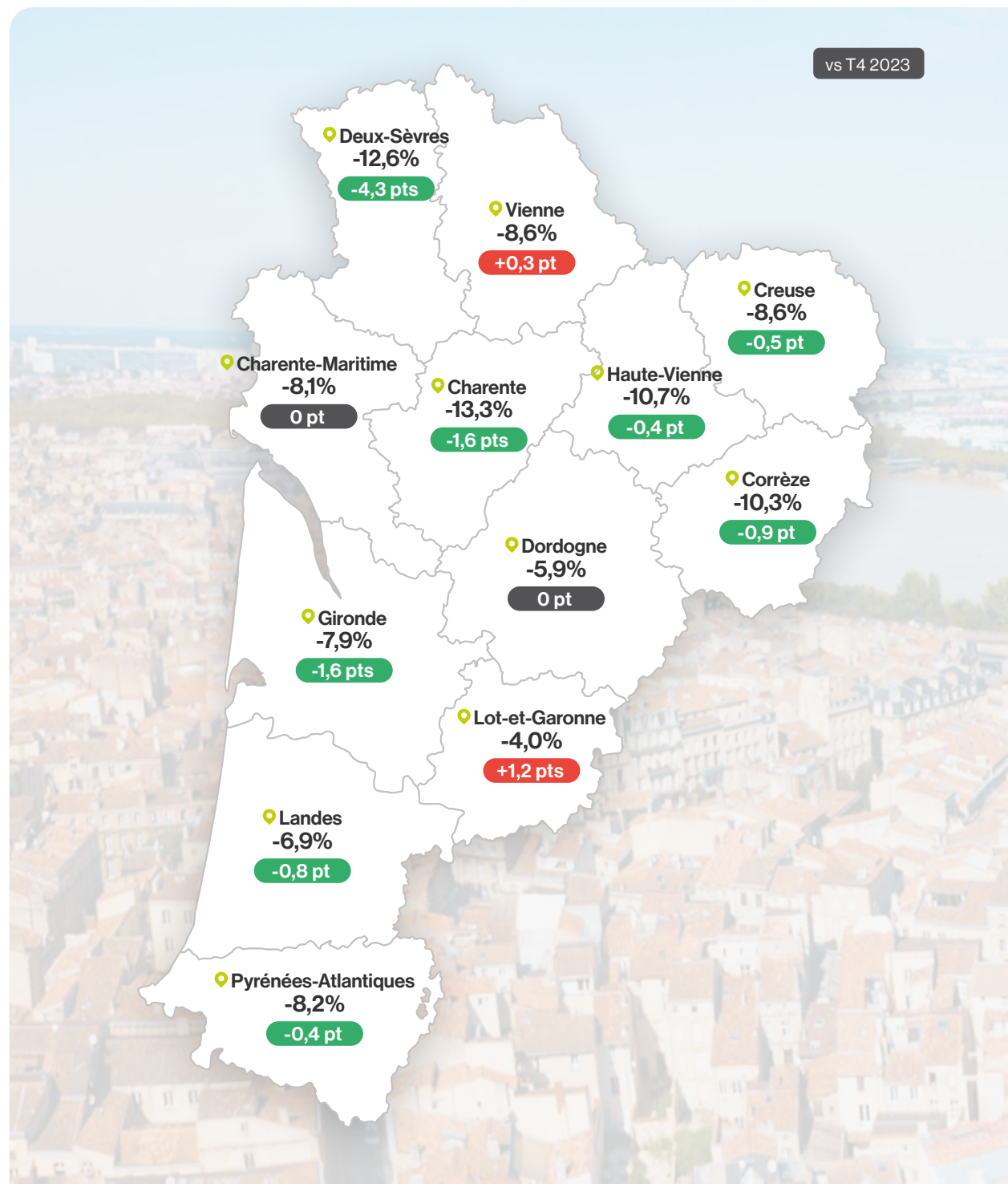
d'écart entre le prix de vente affiché et le montant final de la transaction

soit la marge de négociation

Top villes région

La Rochelle	-1,3%	+2,4 pts
Limoges	-8,7%	-0,9 pt
Pau	-4,5%	+4,1 pts
Poitiers	-9,6%	-2,2 pts

vs T4 2023



Délais moyens de signature du compromis de vente

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023



Bordeaux

162 jours

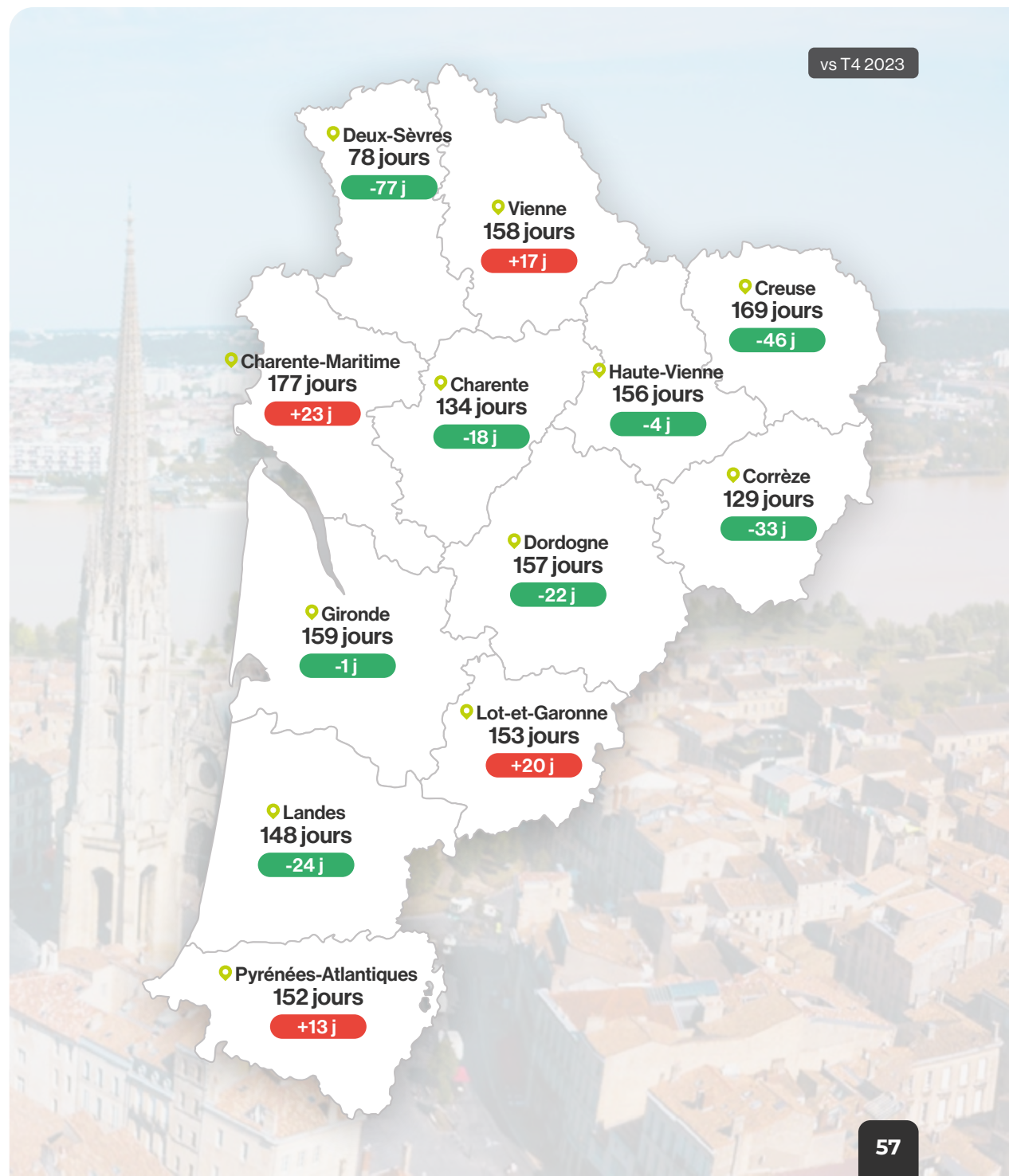
+29 j

Délai moyen de signature des compromis de vente

Top villes région

Bayonne	91 jours	-14 j
La Rochelle	155 jours	+7 j
Limoges	117 jours	-37 j
Pau	156 jours	+15 j
Poitiers	128 jours	+5 j

vs T4 2023



Évolution des biens avec un DPE F ou G

1^{er} trimestre 2024 vs 4^{ème} trimestre 2023

Bordeaux
6%

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

-0,7 pt



Bordeaux
4 839 € /m²

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

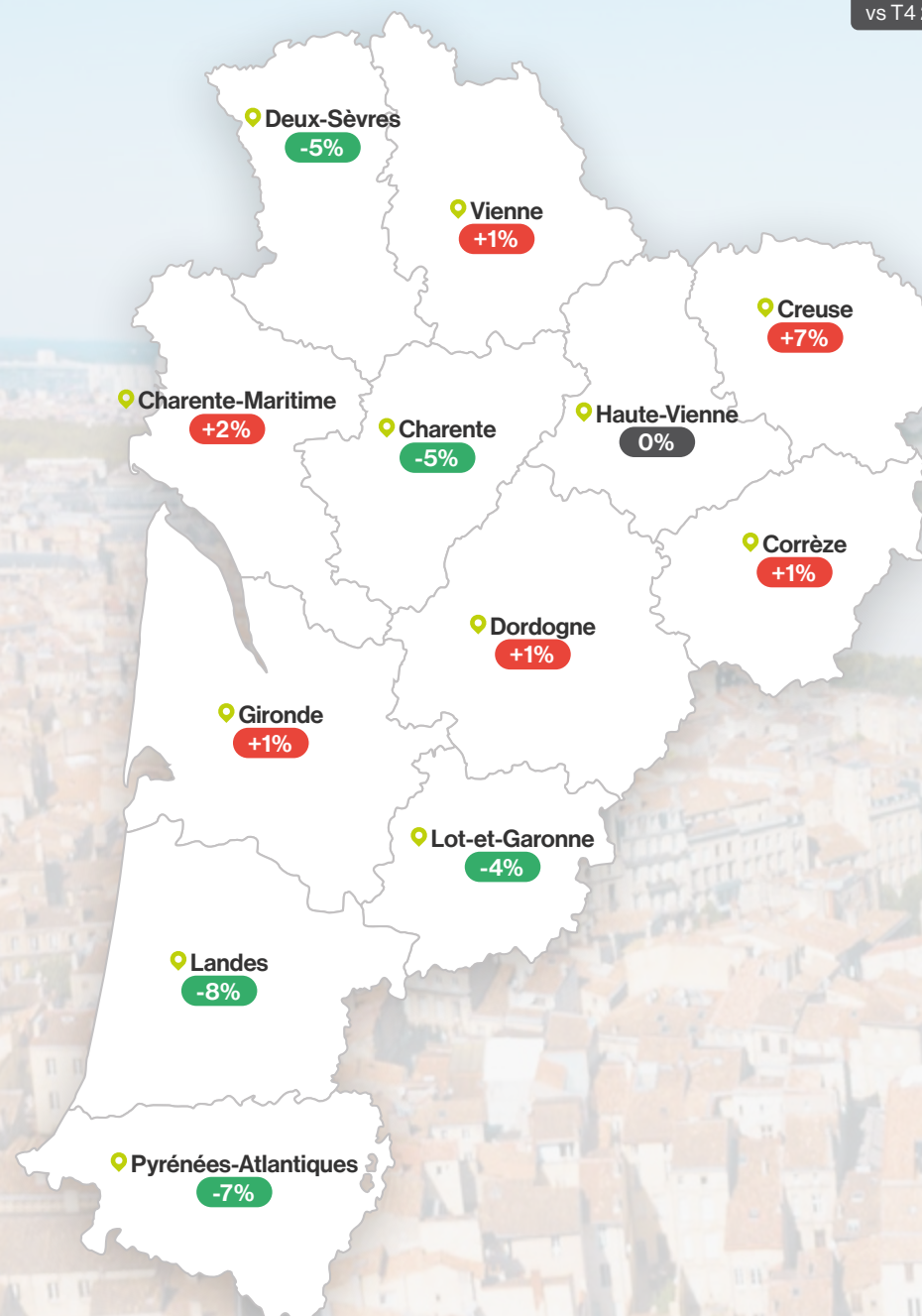
0 %



Par département

Charente	1 395 € / m²	Landes	3 487 € / m²
Charente-Maritime	3 361 € / m²	Lot-et-Garonne	1 300 € / m²
Corrèze	1 319 € / m²	Pyrénées-Atlantiques	3 899 € / m²
Creuse	960 € / m²	Deux-Sèvres	1 145 € / m²
Dordogne	1 637 € / m²	Vienne	1 361 € / m²
Gironde	4 195 € / m²	Haute-Vienne	1 131 € / m²

vs T4 2023





An aerial photograph of a city, likely Aix-en-Provence, France, showing the Rhône river winding through the urban landscape. The city is characterized by dense, terracotta-roofed buildings. A large, prominent church with a tall spire is visible in the foreground. The river is crossed by several bridges. The sky is clear and blue. 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} octobre 2023 au 27 mars 2024.

Volumes de sources :

- ▶ 625 559 annonces uniques scannées
- ▶ 38 209 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 :

- ▶ 6 questions envoyées à la base de données clients de La Boîte Immo.
- ▶ Panel de plus de 1 900 agents immobiliers indépendants répartis sur l'ensemble du territoire.

Calculs et analyses réalisés par la société La Boîte Immo.

Données bancaires : **eloa**

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.

1^{er} trimestre 2024



Créé & édité par



www.la-boite-immo.com