

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

Marché immobilier ■

**Le pire est désormais derrière nous :
quelle reprise espérer pour
le marché immobilier ?**

Communiqué de presse ■

3 septembre 2024

Baisse des taux, ralentissement de la baisse des prix, contexte politique incertain... Quels facteurs ont le plus impacté le marché immobilier en 2024 ? Serait-il en train de reprendre des couleurs ou plutôt de retenir son souffle ? Que nous réserve 2025 ? Les équipes de SeLoger et Meilleurs Agents livrent leur analyse, notamment grâce au suivi d'un nouvel indicateur précieux : l'évolution de la demande sur SeLoger !



1. Bilan 2024 : Le pire est derrière nous !

L'année 2024 marque **la fin de trois années consécutives de forte baisse des volumes de transactions**. Toujours en baisse sur le début d'année, ceux-ci se stabilisent en effet à partir d'août. Nous estimons d'ailleurs **une accalmie avec une projection¹ de 771 000 transactions annuelles fin 2024** (contre 756 000² à la fin août, le point le plus bas de l'année), en recul de -11% par rapport à décembre 2023.

Sur le front des prix, la baisse continue mais montre des signes de ralentissement au cours des 12 derniers mois. **Les prix de l'immobilier en France ont atteint leur rythme de baisse annuelle le plus fort en avril 2024 avec -3%, contre -1,3% au 1er septembre 2024³.**

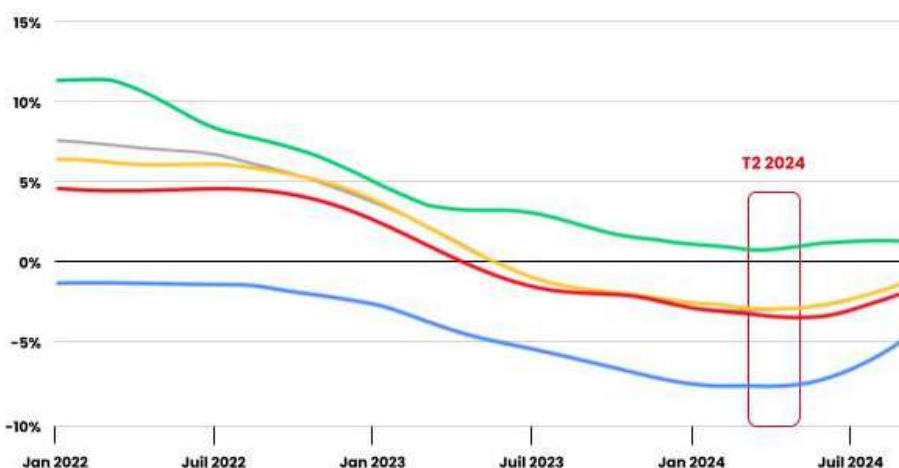
Cette tendance à la stabilisation se confirme également dans tous les segments et dans la plupart des grandes villes françaises. Cette accalmie est même observée dans 63% des petites et moyennes villes de France.

Paris, de son côté, a subi sa plus forte baisse de prix depuis le début du siècle (-14,2% sur l'ensemble de la période baissière débutée en juillet 2020), dépassant même celle observée lors de la crise financière de 2008 (-7,4%).

Le marché locatif, bien que toujours tendu, montre également des signes de stabilisation, l'offre ayant cessé de se contracter et commençant à se maintenir à un niveau bas⁴.

Sur l'ensemble des segments, la situation s'améliore depuis le début du T2 ■

Évolution annuelle des prix de l'immobilier en France



Évolution des prix à 1 an



Indices des Prix Immobiliers (IPI) au 1^{er} septembre 2024.

Lecture : Le dernier point de la courbe de Paris est de -4,8%, ce qui représente l'évolution des prix Paris entre septembre 2023 et septembre 2024

SeLoger | Meilleurs Agents

¹ Préviation volume basée sur les promesses de ventes enregistrées sur Meilleurs Agents

² Volumes de transactions CGEDD* d'après DGFIP** et bases notariales

³ Indices des Prix Immobiliers (IPI) au 1er septembre 2024 SeLoger Meilleurs Agents

⁴ Volume d'annonces disponibles entre avril 2018 et septembre 2024 sur le site SeLoger pour le marché de la location (base 100, avril 2018).

2. Des signes d'amélioration, mais de quelle ampleur ?

Bien que les taux d'intérêt restent élevés⁵, leur baisse, associée à l'augmentation des revenus et à la diminution des prix, a permis de compenser plus du tiers de la perte de pouvoir d'achat⁶ enregistrée entre janvier 2022 et décembre 2023 (-11m²).

L'augmentation des revenus ces dernières années, liées à l'inflation, n'est pas à négliger. Les revenus ont joué un rôle aussi important que la baisse des taux dans le regain de pouvoir d'achat ces derniers mois. Dans le détail, par rapport à décembre 2023, les acheteurs peuvent désormais acquérir +4m² supplémentaires. Un pouvoir d'achat encore en retrait de -7m² par rapport à janvier 2022.

À Paris, la baisse des prix (-14,2% sur la période baissière) a entraîné une augmentation du pouvoir d'achat immobilier, désormais supérieur à celui de septembre 2019, (période à laquelle les taux avoisinaient 1,2%) et un des plus hauts enregistrés ces 5 dernières années. Le prix moyen à Paris est désormais de 9293€/m².

Les équipes datascience de SeLoger et Meilleurs Agents (Groupe AVIV) dévoilent un indice inédit pour analyser les tendances du marché immobilier sous un nouvel angle, jamais observé jusqu'à présent : celui de **l'évolution de la demande d'achat de biens immobiliers**.

Nouveau !

Inédit : un nouvel indicateur pour suivre l'évolution de la demande ■

Données

SeLoger

- **Un poste d'observation privilégié** de l'offre et de la demande.
- SeLoger est consulté par près de **6 millions de Français chaque mois***.
- **Une demande de mise en relation** avec un professionnel de l'immobilier via SeLoger **toutes les secondes****.

Méthodologie

- **Identification** des acheteurs motivés : utilisateurs ayant envoyé au moins deux formulaires de contact à des agences immobilières sur une période de 3 mois.
- **Déduplication** des acheteurs par leur adresse email.
- **Pondération** selon l'intensité de recherche dans les villes au sein d'une même aire urbaine.

* Médiamétrie // Netratings 2023 moyenne année 2023

** Près de 130 000 demandes de contact pour un bien immobilier sont enregistrées chaque jour sur SeLoger, c'est plus d'une demande par seconde ! Données internes, moyenne année 2023.

SeLoger |  **Meilleurs Agents**

⁵ Médiane des taux effectifs (sens étroit) des crédits immobiliers aux particuliers de durée de 20 ans à moins de 25 ans, Banque de France et Empruntis.

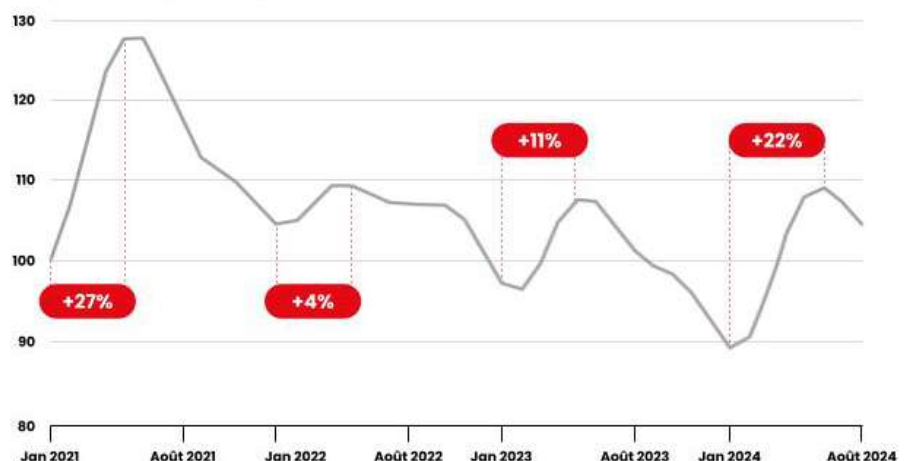
⁶ Revenu : INSEE / Taux d'intérêt : Banque de France prolongé avec Empruntis / Prix : Meilleurs Agents & SeLoger, Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Ce nouvel indicateur permet de suivre l'évolution du nombre de projets d'achats immobiliers. Son évolution retrace les effets saisonniers et aussi les principaux moments clés du marché depuis 2021 : le pic post-COVID ou la baisse du nombre d'acheteurs de 2022 enclenchée par la hausse des taux par exemple.

Cette année, nous observons une **reprise de la demande après un point bas à la fin de 2023. Un fort rebond au printemps qui marque une inversion de tendance, avec un niveau de demande désormais comparable à celui de l'année passée, alors que la demande avait fortement baissé entre-temps.** Il est comparable au rebond de la demande constaté en 2021 lorsque le marché était porté par la dynamique post-COVID. Autre indice que de regain de nouveaux acheteurs n'est pas un phénomène isolé : ce constat est le même dans toutes les grandes villes et sur tous les segments du marché immobilier.

2024 :
le meilleur
démarrage
depuis 3 ans ■

Indice de la Demande en France (Appartements et Maisons)
(Base 100 au 1^{er} janvier 2021)



Indice d'Évolution de la Demande SeLoger

SeLoger | **Meilleurs Agents**

Du côté de l'offre de biens à vendre, après trois ans de hausse, une stabilisation semble s'amorcer, ce qui pourrait renforcer les signes de reprise⁷.



"L'année 2024, derrière un apparent statu quo, voit se dessiner une dynamique positive avec un regain de pouvoir d'achat immobilier pour les ménages français. Le rebond de la demande et la stabilisation de l'offre que nous constatons, après 3 ans de hausse, laissent entrevoir de nouvelles perspectives pour le marché immobilier."

Dr. Thomas Lefebvre

Vice-Président Data de SeLoger et Meilleurs Agents

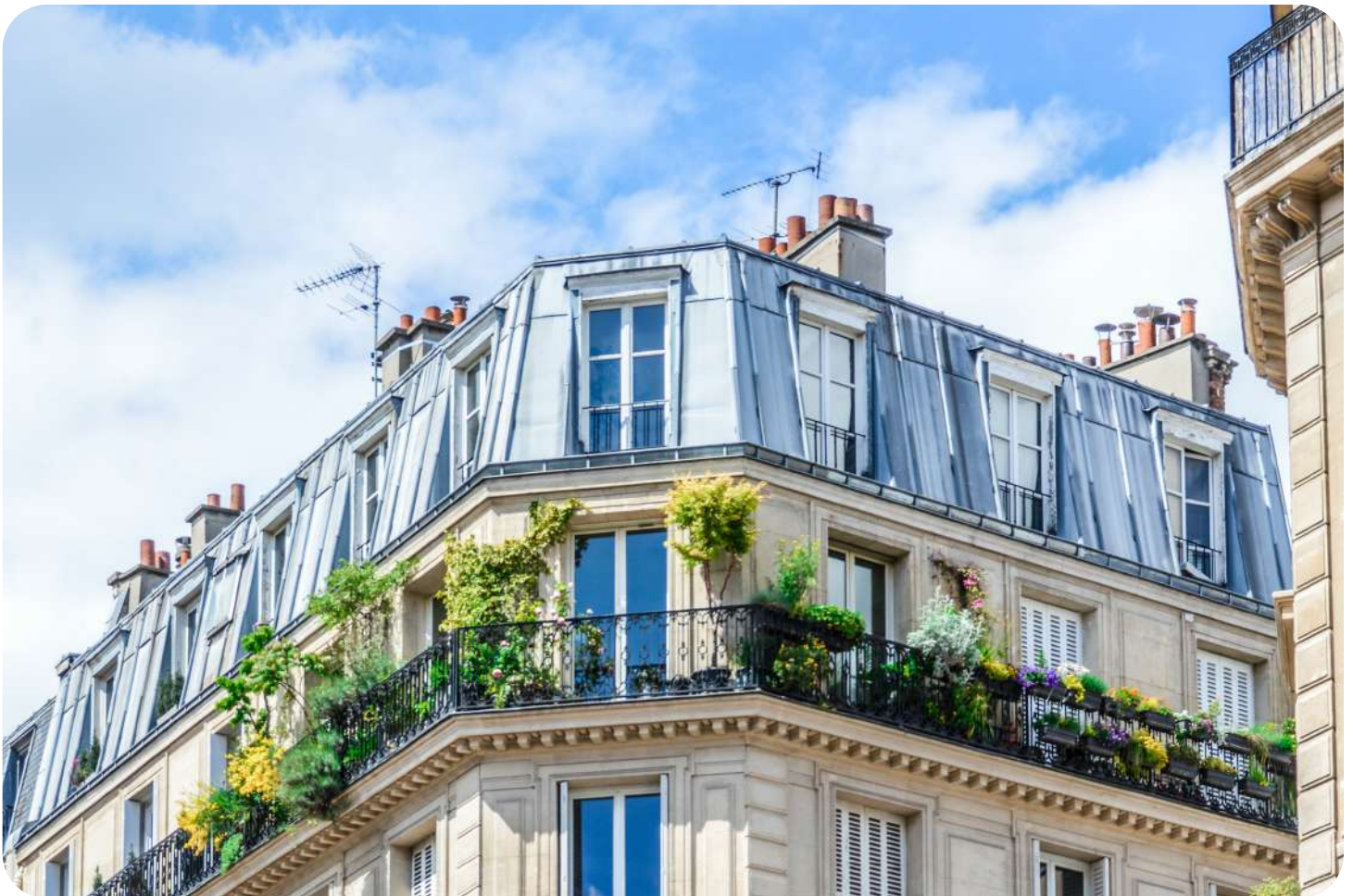
⁷ Évolution du nombre de biens disponibles à la vente entre janvier 2021 et septembre 2024 sur le site SeLoger pour le marché de l'ancien (base 100, janvier 2021).

3. Perspectives : à quand la reprise ?

Pour l'année à venir, les tendances de fond initiées en 2024 devraient se poursuivre. Au premier rang desquelles, la baisse des taux directeurs de la BCE qui semble bien décidée à poursuivre la normalisation de sa politique monétaire alors que l'inflation semble être revenue sous contrôle en Europe. Cette décrue entraînerait à sa suite celle des taux d'emprunts immobiliers. Au rythme actuel de baisse, ces derniers atteindraient la barre symbolique des 3% dès la première moitié de 2025. Cette baisse des taux ne se ferait pas à la faveur d'une plus grande sélectivité de la part des banques, dont les taux de financement profitent également du changement de cap de la BCE

et consolident leur marge sur les prêts à l'habitat. L'octroi de crédit ne devrait donc pas non plus poser problème dans les mois à venir⁸. La progression des revenus, qui avait réagi avec un temps de retard à la poussée inflationniste et participé à amortir la perte de pouvoir d'achat immobilier des Français, continuera sa progression, mais beaucoup plus timidement que les années précédentes⁹.

Enfin, même si elle peut générer des incertitudes, l'absence de majorité claire à l'issue des élections législatives de juin nous amène à anticiper un cadre fiscal et réglementaire stable, pour l'immobilier résidentiel.



⁸ Médiane des taux effectifs (sens étroit) des crédits immobiliers aux particuliers de durée de 20 ans à moins de 25 ans, Banque de France et Emprunts – Boursorama.

⁹ Insee – Projections macroéconomiques Banque de France

D'ici la fin de l'année 2024, de façon saisonnière, la demande devrait baisser quand l'offre devrait rester stable, à un niveau élevé. Ainsi, nous anticipons une légère baisse des prix qui devrait se poursuivre (-1%), aboutissant à un total de 771 000 transactions pour l'année.

La reprise du marché traditionnellement observée au moment du printemps devrait être plus forte en 2025. Un phénomène qui pourrait être rendu possible grâce à une demande potentiellement en hausse, soutenue par la baisse continue des taux d'intérêt d'ici là et par une offre de biens à vendre toujours stable.



Dr. Thomas Lefebvre

Vice-Président Data de SeLoger
et Meilleurs Agents

"Pour 2025, nous prévoyons un point de bascule au printemps, marqué par un regain du pouvoir d'achat immobilier, grâce à la poursuite de la baisse des taux d'intérêt. Ce regain devrait permettre une reprise de la demande, avec un rebond au moins aussi fort que cette année, et initier un nouveau cycle haussier des prix. D'ici la fin de l'année 2025, nous anticipons une légère hausse des prix de +2 % et un total de 900 000 transactions."

En conclusion ■

En 2024

- Le marché de la transaction a connu son point bas au début de l'année
- **771 000 transactions** devraient être réalisées d'ici fin d'année.
- Sur l'année, les prix seront stables en moyenne en France

En 2025

- La hausse de la demande au printemps fera basculer le marché dans une nouvelle dynamique
- 900 000 transactions
- Une hausse de prix de +2%

Le début d'un nouveau cycle haussier

* Évolution du nombre de biens disponibles à la vente entre janvier 2021 et septembre 2024 sur le site SeLoger pour le marché des anciens (base 100, janvier 2021).

Contact ■

Sarah Kroichvili

sarah.kroichvili@groupe-seloger.com

06 20 45 25 16

ZMIROV COMMUNICATION

aviv.seloger@zmirov.com

Mélanie Godin

06 47 89 61 92

SeLoger

Leader des sites d'annonces 100% immobilier*, offre une expérience immobilière toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de chaque Français, afin qu'ils concrétisent leurs projets d'achat, de vente ou de location en toute sérénité.

*Médiamétrie//NetRatings, mesure Internet Global – Comparaison des moyennes annuelles 2023 des sites proposant exclusivement du contenu immobilier.

Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne*, aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que les agents immobiliers.

*Médiamétrie//NetRatings, comparatif des acteurs proposant des services d'estimation immobilière en ligne (Septembre 2023).