

Baromètre national des prix de l'immobilier ■

N°166 | Juin 2024

Immobilier : un léger répit sur le marché ?



Prix moyen au m²

France

3 059 €/m²

 **+0,2%**

Paris

9 190 €/m²

 **-0,0%**

Variation des IPI sur le mois de mai
Prix au 1^{er} juin 2024

Évolution des prix
sur le mois de mai

 **Bordeaux +0,5%**

 **Montpellier -0,7%**

Le printemps s'annonce moins morose ■

S'il est encore trop tôt pour annoncer la fin de la baisse des prix, le recul des taux d'intérêt amorcé depuis maintenant six mois, ainsi que le retour des beaux jours, semblent redonner des couleurs au marché. **La phase d'accalmie observée au niveau national au cours du mois d'avril s'est en effet confirmée en mai.** Mieux, le marché hexagonal a même enregistré une légère hausse (+0,2%) porté notamment par le secteur rural qui a connu un milieu de printemps particulièrement dynamique (+0,9%).

Les villes du Top 10 ont, elles aussi, vécu un mois de mai positif (+0,2%) basculant pour sept d'entre elles dans le vert. Du jamais vu depuis avril 2023! Tandis que Toulouse, Strasbourg et Lille ont vu leurs prix augmenter de +0,2% au cours des trente derniers jours, Nice et Marseille les ont respectivement vus grimper de +0,3% et +0,4%. Quant à Bordeaux et Rennes, elles ont connu la plus forte dynamique avec +0,5% de hausse. Et, même du côté de celles qui sont restées dans le rouge, la pression baissière tend dans l'ensemble à marquer le pas. Nantes n'a perdu que -0,1% au cours de la même période et Lyon n'a pas bougé (+0%). À Montpellier, les tarifs ont cependant diminué de -0,7% depuis la publication de notre dernier baromètre, constituant l'une des premières baisses significatives pour cette ville depuis la hausse des taux avec de plus les délais de vente les plus élevés de cette collection de villes en mai 2024.

Sans parler encore d'inversion de tendance, cette phase actuelle de stabilisation tarifaire est d'autant plus notable qu'elle touche certaines des communes qui ont été les plus fortement impactées par la baisse des prix depuis janvier 2022 ; date à laquelle les taux avaient commencé leur folle remontée. À l'image notamment de Bordeaux : après avoir chuté de -10% depuis janvier 2022 (dont -5,9% en seulement douze mois), c'est la capitale girondine qui, de toutes les plus grandes métropoles françaises, connaît le meilleur printemps. Le marché y a ainsi progressé de +1,1% en deux mois. Il en va de même à Toulouse avec -5% en un an et +0,2% sur les deux derniers mois. Ces deux villes font également partie de celles qui, sur le mois de mai, font mieux que l'année dernière avec +0% en mai 2023 à Bordeaux contre +0,5% cette année, et -0,3% contre +0,2% à Toulouse sur ces mêmes périodes.



Paris sort enfin du rouge ■

Pour la première fois depuis deux ans, Paris connaît un peu de répit. La spirale baissière dans laquelle s'est engouffrée la capitale depuis janvier 2022 a en effet ralenti en mai.

Pour mémoire, la commune, particulièrement touchée par la hausse des taux d'intérêt et la perte du pouvoir d'achat immobilier des porteurs de projets, a reculé de près de -12% en vingt-huit mois dont -7,9% au cours des seuls douze derniers mois. En janvier 2022, le mètre carré moyen y atteignait les 10 203€. Aujourd'hui, il plafonne à 9 190€.

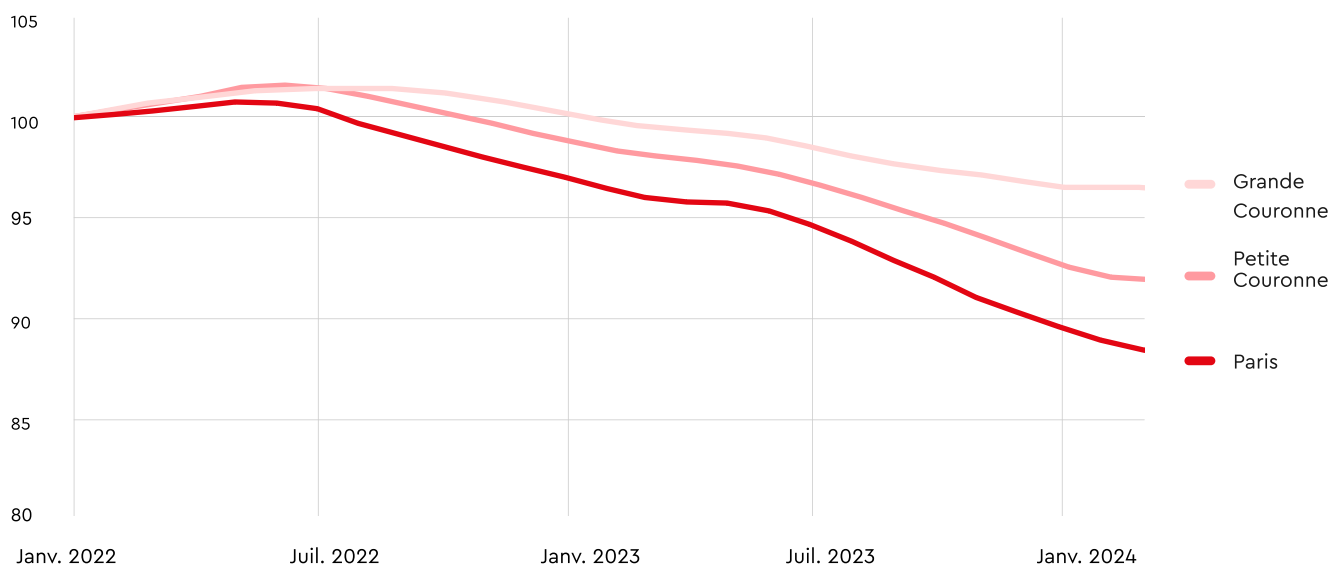
Mais si les tarifs se sont stabilisés dans cette ville au cours du mois écoulé, tous les segments du marché ne sont toutefois pas logés à la même enseigne. Le léger mieux observé depuis notre dernier baromètre concerne principalement les grandes surfaces. Alors que celles-ci ont enregistré une hausse de +0,7% en mai, les petites surfaces ont continué de baisser (-0,6% sur la même période).

L'évolution actuelle du marché dans le reste de l'Île-de-France semble observer des dynamiques similaires en termes de ralentissement dans la baisse des prix.

Pour mémoire, lorsque Paris a commencé à voir ses prix s'enfoncer dans le rouge, la petite et la grande couronne ont petit-à-petit suivi le même mouvement, mais toujours avec quelques mois d'écart et en moindre mesure. Et ce, du fait de la différence de prix et donc de l'impact plus ou moins important de la hausse des taux sur le pouvoir d'achat des ménages à mesure que l'on s'éloigne de la capitale. Depuis le début du printemps, la petite comme la grande couronne voient la pression baissière qui les touche progressivement s'alléger. Ainsi, les prix dans la petite couronne n'ont reculé que de -0,1% sur les trois derniers mois contre -5,8% depuis mai 2023. Un phénomène similaire en grande couronne qui malgré un bilan annuel de -3%, ne voit ses prix baisser que de -0,3% sur trois mois.

Évolution des prix de l'immobilier en IDF

Depuis la hausse des taux d'intérêt en janvier 2022



IPI Seloger-Meilleurs Agents pour les appartements au 1er Juin 2024

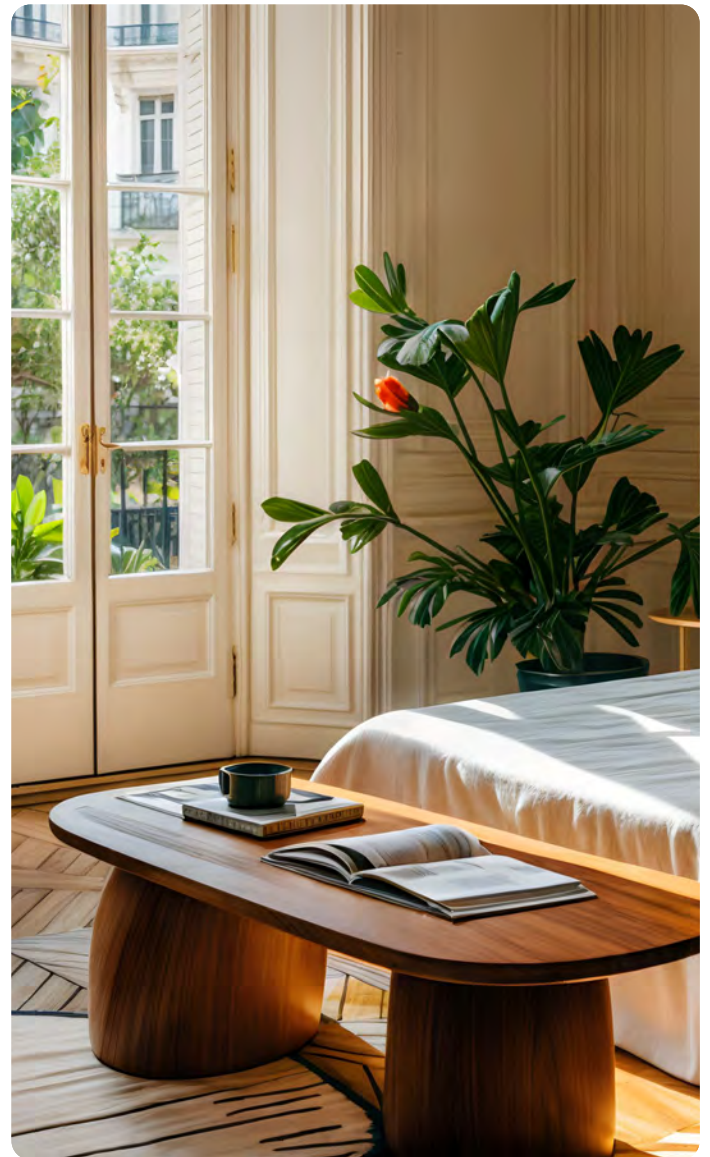
Toujours des négociations mais de moindre ampleur ■

Si les porteurs de projets ont eu toutes les cartes en main pour négocier ces derniers temps, les baisses de prix qui ont déjà eu lieu couplées au léger retour des acquéreurs du fait de la baisse des taux, offrent un certain rééquilibrage du côté de la négociation.

Alors que la proportion de biens négociés a en effet nettement augmenté depuis janvier 2022 et le début de la hausse des taux, elle semble par ailleurs avoir atteint aujourd'hui un certain plafond. Concrètement, en l'espace de cinq mois, le nombre de logements faisant l'objet d'une négociation n'a quasiment plus évolué. Pour autant, c'est toujours quasiment 8 biens vendus sur 10 qui font l'objet d'une négociation dans la capitale et un peu plus de 7 sur 10 dans les zones rurales. Soit, autant que dans les villes du Top 10 où le pourcentage de logements de biens négociés continue pourtant à croître, mais à un rythme beaucoup plus lent.

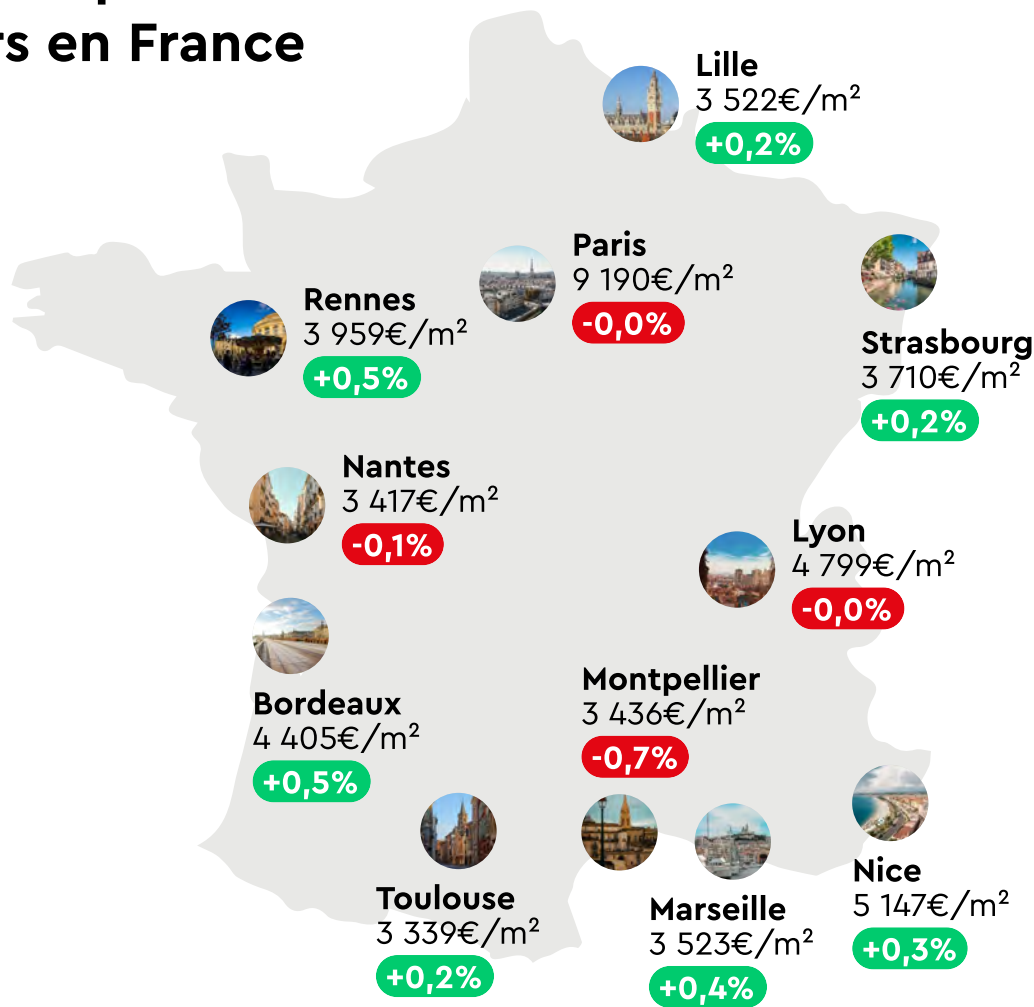
Autre nouveauté : la marge de négociation dont disposaient jusque-là les candidats à l'acquisition tend à se stabiliser. À Paris plus spécialement, la différence entre le prix affiché et le prix réel d'achat est un peu moins importante qu'il y a encore quelques mois. Ainsi, alors que la marge de négociation moyenne (parmi les biens qui ne se sont pas vendus au prix affiché) y frôlait les 5% en début d'année, elle est aujourd'hui passée sous la barre des 4,5% (4,4%). Dans les 10 plus grandes villes de France, les porteurs de projets obtiennent quant à eux des rabais moyens proches des 6,5% aujourd'hui contre 6,3% en décembre 2023.

Quant aux délais moyens de transactions, ils se resserrent progressivement. À l'exception de Rennes, toutes les plus grandes métropoles françaises (Paris inclus) les voient se raccourcir. Depuis trois mois, il faut ainsi compter quatre jours de moins en moyenne dans ces communes pour qu'un bien trouve preneur (-8 jours à Toulouse, -7 à Bordeaux, -6 à Lyon et Strasbourg, -5 à Nice, -4 à Paris et Montpellier, -3 à Lille, -2 à Nantes et -1 à Marseille).



Évolution des prix immobiliers en France

Prix des appartements
au m² au 1^{er} mai 2024
Variation des IPI sur
le mois de mai 2024



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Léger répit dans la baisse des prix

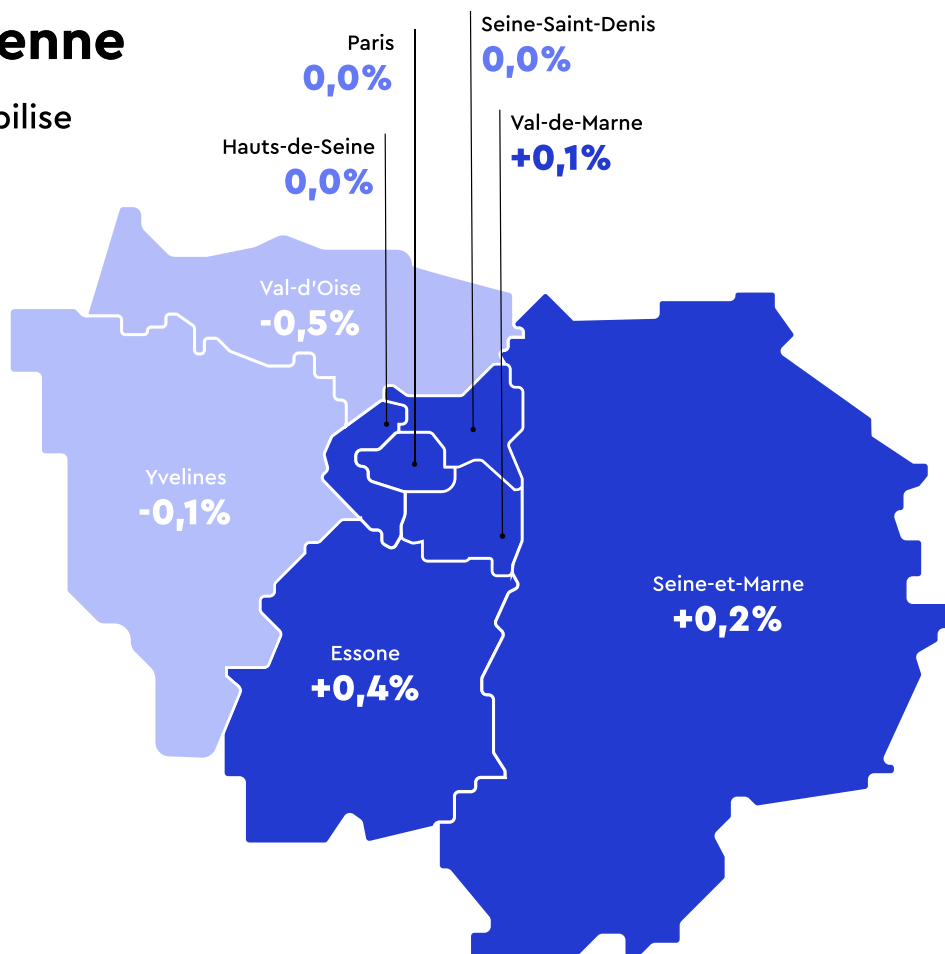
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
● Paris	13,8%	-7,8%	-2,3%	0,0%	144,4
● Top 10 grandes villes	36,7%	15,2%	-0,8%	0,2%	143,0
● Top 50 grandes villes	31,0%	18,2%	-0,7%	0,1%	129,4
● Zones rurales	26,3%	24,5%	2,0%	0,9%	111,5
● France	25,3%	17,2%	0,1%	0,2%	123,6

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices Base 100 Au 1^{er} Janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne

La baisse des prix se stabilise en Île-de-France

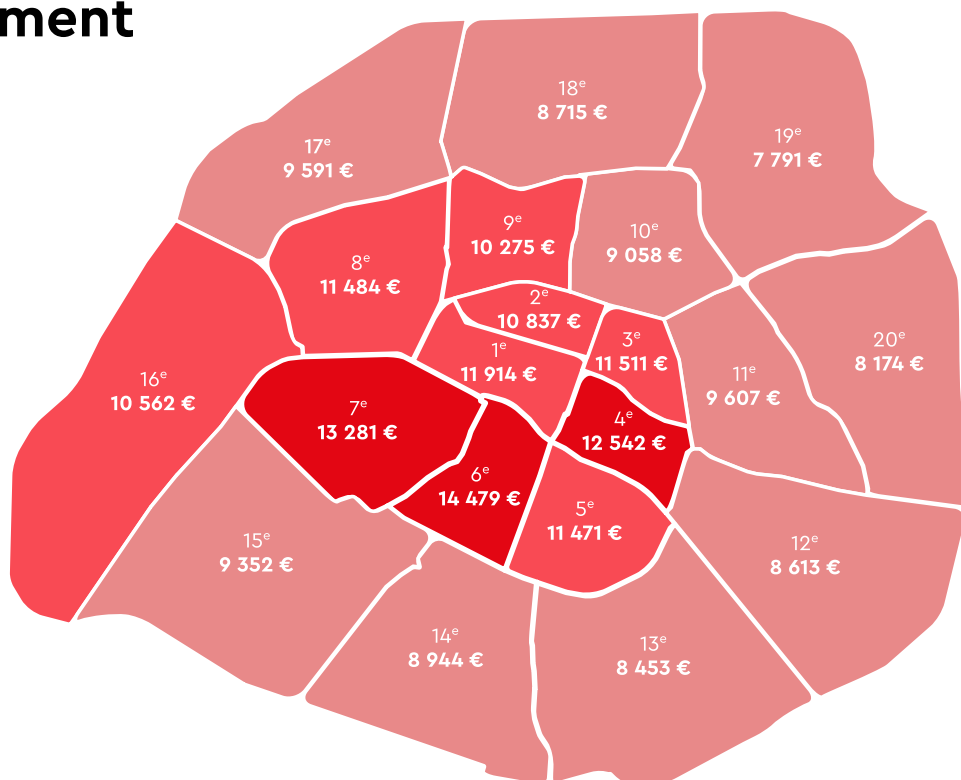
- Stagnation ou hausse des prix
- Baisse des prix entre 0,1% et 0,4%
- Baisse des prix de plus de 0,5%



Prix parisiens par arrondissement

Paris connaît un léger ralentissement dans la baisse des prix

- > à 12 000 €/m²
- de 10 000 à 12 000 €/m²
- < 10 000 €/m²



Méthodologie ■

Le Baromètre SeLogger-Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Les sites SeLogger et Meilleurs Agents s'appuient sur :

- Les transactions communiquées par les 30 000 agences immobilières présentes sur les plateformes. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières des plateformes sont retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)
- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présentés en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons

Délai de Vente Médian (DVM)

Exprime en nombre de jours le temps entre la mise en vente (publication de l'annonce) et le retrait du marché (disparition de l'annonce suite à la signature d'un compromis de vente) de plus de la moitié des biens d'une zone donnée.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

Pouvoir d'achat immobilier

Le pouvoir d'achat immobilier désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage de 2 adultes disposant d'un revenu équivalent au revenu médian actualisé* dans leur ville d'habitation, par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel).

La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'effort de 33% sur une durée de 25 ans. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché, en supposant que la totalité du crédit est utilisée pour l'achat du bien, et l'apport est suffisant pour couvrir les coûts annexes (frais d'agence et frais de notaire). L'ensemble des composantes qui sont utilisées (les prix de l'immobilier, le revenu et le taux d'intérêt) sont mis à jour pour les années précédentes.

Le revenu médian correspond au revenu disponible selon l'Insee en 2020. À janvier de chaque année, on suppose que les revenus sont revalorisés. Le revenu a été actualisé en 2023 grâce à l'évolution du revenu disponible brut par unité de consommation entre 2020 et 2023, selon l'Insee. En 2024, nous avons utilisé l'inflation annuelle de 2023 pour indexer les revenus.

Revenu disponible médian par ville, évolution du revenu disponible brut par unité de consommation, inflation – Insee

Taux d'intérêt moyen en France – Empruntis

SeLogger

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.

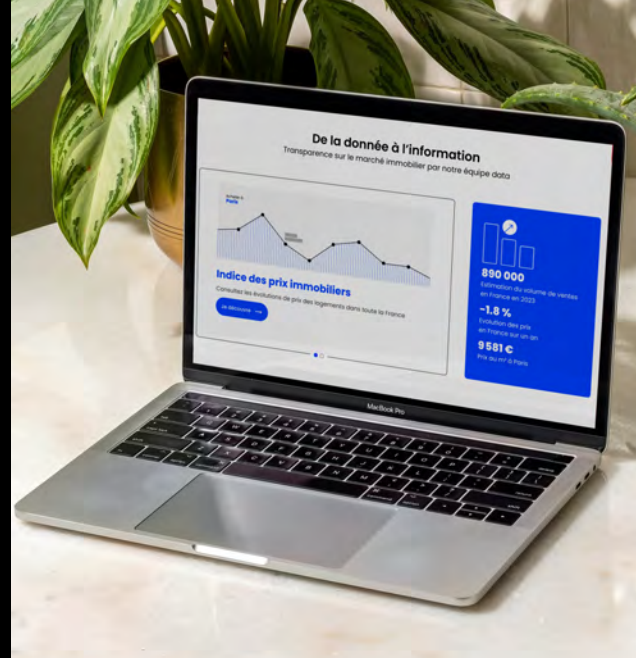
Meilleurs Agents

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).

L'équipe scientifique ■

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience du groupe AVIV (SeLoger et Meilleurs Agents en France) comptant une cinquantaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.



Dr. Thomas Lefebvre

Vice-Président Data de
SeLoger et Meilleurs Agents

Il a rejoint l'entreprise en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D du groupe AVIV en France, en Allemagne et en Belgique. Sous sa responsabilité, l'équipe scientifique du groupe produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français, belge et allemand. De nombreuses études portant sur la

modélisation économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation, mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.



Dr. Barbara Castillo Rico

Directrice des études
économiques



Dr. Pierre Vidal

Directeur science



Dr. Sarah Soleiman

Data Scientist



Alexandra Verhiac

Économiste
Doctorante



Emilien Boizard

Data Scientist
Doctorant



Carmélo Micciche

Économiste
Doctorant



Martin Regnaud

Data Scientist
Doctorant



Imane Selmane

Economiste



Hadrien Berthier

Ingénieur en Machine
Learning



Killian Poulain

Data Scientist



Bastien Patras

Économiste doctorant



Sebastian Schatke

Économiste



Jonathan Frisch

Économiste