

BILLET DE TENDANCES LAFORÊT – 1^{ER} SEMESTRE 2024 MARCHÉ DE L'IMMOBILIER : VERS UNE STABILISATION ?



Après le frémissement du premier trimestre, le marché de l'immobilier continue sur sa lancée. Et, si les signaux ne sont pas encore tous au vert, certains ont quitté la zone rouge : les transactions, ainsi, repartent doucement à la hausse, avec des acquéreurs de retour sur le marché qui réactivent leurs projets mis en pause en 2023, sur fond de baisse des taux d'intérêt et de recul des prix. Les premiers se sont stabilisés fin mai à 3,73 %¹, tandis que les seconds ont reculé de 4,1 % en un an. Des ajustements qui font espérer un retour à des jours meilleurs. Les banques, également, jouent un rôle dans ce début de reprise en réouvrant le robinet du crédit. Aujourd'hui, l'immobilier reste donc une valeur sûre, toujours plébiscitée par les Français². Mais, pour fluidifier davantage les transactions, les acquéreurs vont devoir à leur tour consentir des efforts, après ceux réalisés par les vendeurs, qui se sont enfin résolus, en 2024, à revenir à la réalité.



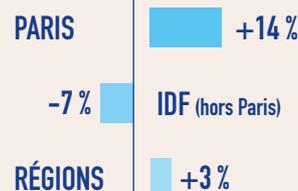
UNE DEMANDE QUI RETROUVE DE LA VIGUEUR : +3 %

Encouragés par des conditions d'octroi de prêt plus favorables, les projets avortés l'an dernier réapparaissent. Les Français retrouvent en effet près de 10 % de leur pouvoir d'achat immobilier par rapport à 2023 grâce à des prix en recul de 4,1 % en un an et à des taux d'intérêt qui ont diminué de 0,5 point depuis novembre 2023.

Au national, la demande enregistre ainsi une hausse de 3 % et reste nettement supérieure à l'offre. Toutefois, elle masque d'importantes disparités. En Île-de-France, elle recule de 7 %, toujours inférieure à son niveau d'il y a un an, alors que Paris retrouve des couleurs, affichant une augmentation de 14 %. La capitale bénéficie de la progression des intentions d'achat sur les appartements, qui s'observe également dans l'ensemble de la France (+8 %) tandis que la demande en direction des maisons, elle, s'affaiblit. L'Île-de-France, qui incarne l'idéal de la maison individuelle à proximité d'une métropole, pâtit directement de cette réorientation. Si les Français n'ont pas totalement fait le deuil de leur maison avec jardin, ils sont aujourd'hui contraints de maintenir serrés les cordons de la bourse, d'autant que le coût du crédit ne devrait plus beaucoup diminuer.



ÉVOLUTION DE LA DEMANDE
+3 %
PAR RAPPORT
AU PREMIER SEMESTRE 2023

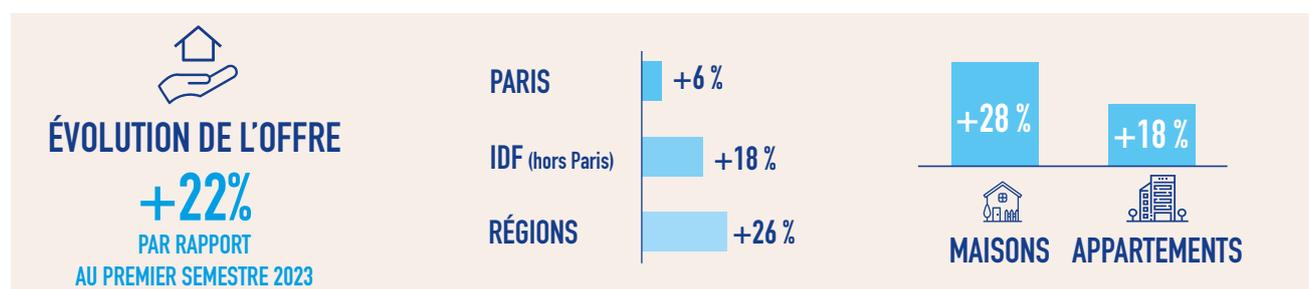


UNE RECONSTITUTION DE L'OFFRE EN TROMPE-L'ŒIL : +22 %

L'offre, quant à elle, enregistre une hausse de 22 % en 12 mois. Toutefois, cette augmentation apparaît comme un faux-semblant, traduisant avant tout un effet mécanique puisque le rythme des transactions est loin de tourner à plein régime. Les délais de vente ont ainsi augmenté de 8 jours au national, rallongeant le temps nécessaire pour écouler le stock de biens à la vente. La reconstitution de l'offre est aussi le corollaire du ralentissement de l'an passé, avec un stock qui s'est accru en particulier sur les maisons. Pour elles, l'offre a augmenté de 28 %, sous l'effet d'un *turn over* moins important que celui des appartements, dont le stock ne s'est reconstitué que de 18 %.

Sur le plan géographique, la répartition suit le même schéma, plus faible à Paris (+6 %), où l'offre est majoritairement constituée d'appartements, qu'en Île-de-France (+18 %), tandis que l'évolution de l'offre en régions se situe à 26 %, au-delà de la moyenne nationale.

En dehors de ces effets mécaniques, dans la réalité, l'offre immobilière se trouve toujours en situation de pénurie, caractérisée par un déficit historique de la construction neuve, insuffisante pour venir alimenter l'immobilier existant, au fil des ans.



UNE LÉGÈRE REPRISE DES TRANSACTIONS : +0,9 %

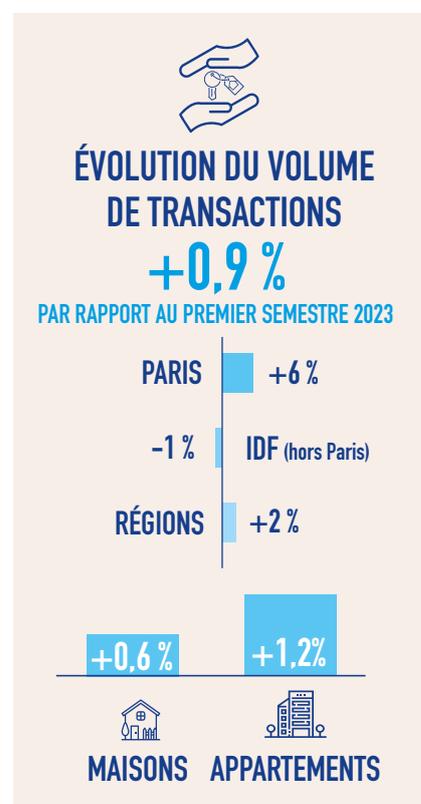
Sur le plan des transactions, le frémissement observé au 1^{er} trimestre se confirme. Leur volume continue de se redresser, enregistrant une augmentation moyenne de 0,9 %. L'avenir dira s'il s'agit d'une évolution conjoncturelle ou si ce sursaut signe une tendance durable. Il doit par ailleurs être nuancé, sachant que 72 % des logements acquis au cours du 1^{er} semestre de l'année se négocient en deçà de 300 000 € ; traduisant ainsi que le cœur du marché s'est déplacé.

Dans le détail, Paris reprend de la vigueur (+6 %), portée par l'attractivité toujours forte de la capitale en termes d'emploi, de transports et de services publics, mais aussi par la baisse continue des prix, entamée depuis deux ans. Avec aujourd'hui un prix moyen de 9 522 €/m², le marché parisien est bien loin des 11 000 €/m² qu'il a tutoyés en 2022.

L'Île-de-France, au contraire, affiche un recul des transactions, qui sont en retrait de 1 %. Les Parisiens ne franchissent plus le périphérique pour venir acheter une maison avec jardin ou un appartement avec terrasse. Ainsi, après avoir été longtemps un marché de report de la capitale, l'Île-de-France revient aux mains des Franciliens, qui disposent en outre d'un pouvoir d'achat moindre. Elle présente aussi une deuxième faiblesse dans un contexte inflationniste : celui de comporter un grand nombre de maisons, une offre qui séduit moins aujourd'hui.

Sur l'ensemble de l'Hexagone, alors que les transactions suivent la dynamique nationale, leur volume est, une fois encore, plus élevé sur les appartements (+1,2 %) que sur les maisons, qui enregistrent une hausse de 0,6 % seulement.

En ce qui concerne les profils des acquéreurs, les primo-accédants constituent un peu plus d'un quart des acquisitions (29 %), les secundo-accédants représentent 54 %, et les investisseurs sont à l'origine de 17 % des transactions.



LES AJUSTEMENTS ATTENDUS SUR LES PRIX SE CONFIRMENT : -4,1 %



ÉVOLUTION DU PRIX AU M²

PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2022

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
-4,1 %	-5,3 %	-8,2 %	-3,6 %
(3 325 €/m ²)	(9 522 €/m ²)	(3 945 €/m ²)	(2 464 €/m ²)



MAISONS



APPARTEMENTS

-6,8 %	-1,7 %
(2 350 €/m ²)	(4 484 €/m ²)

Pour concrétiser leurs projets, les vendeurs ont enfin compris, après presque un an de résistance, qu'ils devaient se résoudre à ajuster leurs prix. Ainsi, il n'est pas rare aujourd'hui de voir un bien se vendre 15 % en deçà de son prix de vente initial, lorsque celui-ci avait été fixé il y a deux ans. Dans une moindre mesure, les effets des nouvelles réglementations sur le plan énergétique commencent eux aussi à se faire sentir, tirant les prix vers le bas.

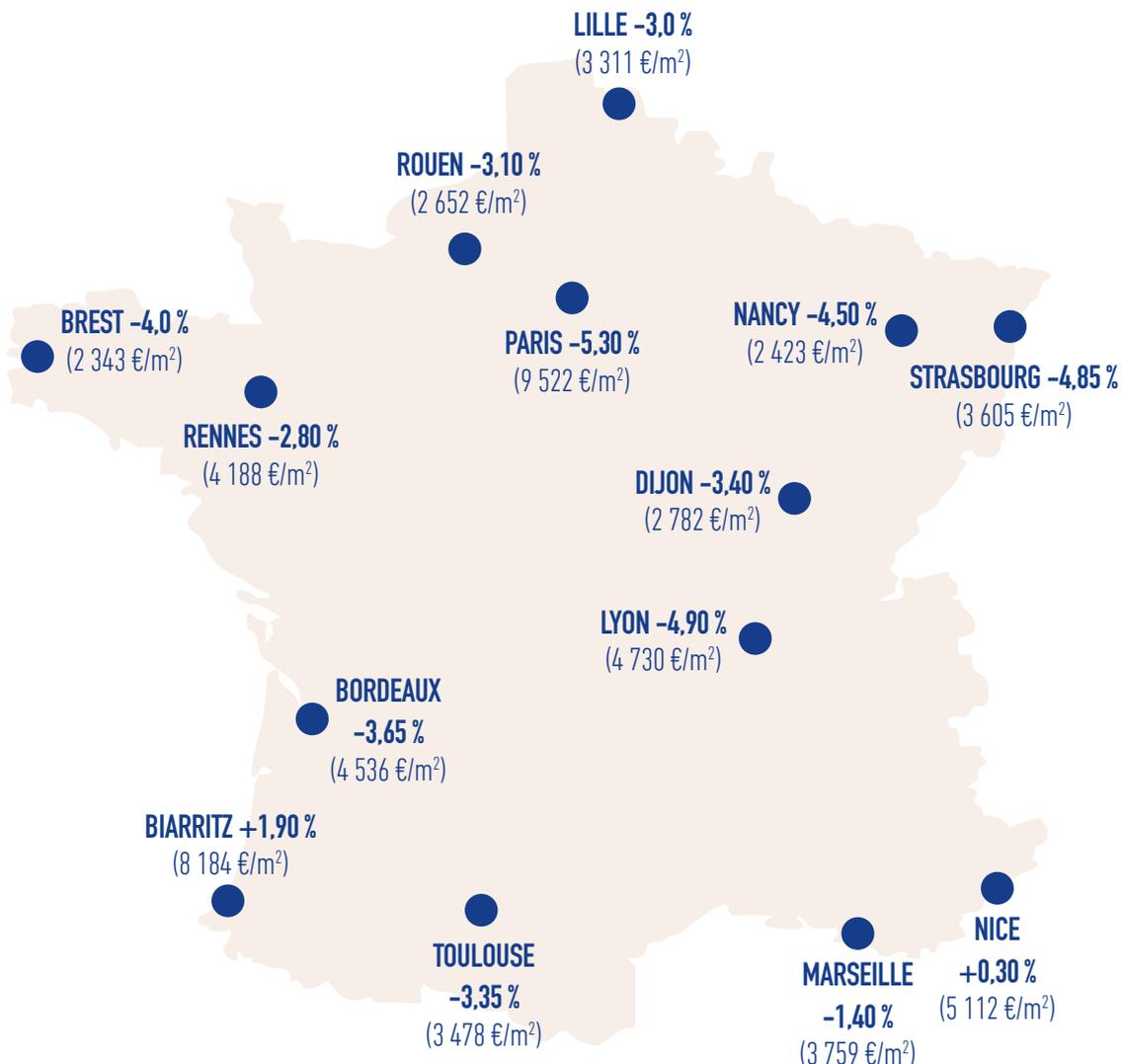
Comme pour les autres indicateurs, la baisse des prix est plus affirmée sur les maisons, en recul de 6,8 %, face à des transactions au ralenti, contre -1,7 % pour les appartements.

Sur le plan géographique, à Paris, le pouvoir revient à aussi dans les mains des acquéreurs. Les prix ont reculé de 5,3 % en un an et 10 arrondissements sur les 20 de la capitale se situent sous la barre des 10 000 €/m².

L'Île-de-France est, quant à elle, la région qui souffre le plus : les prix y reculent de 8,2 %, avec une moyenne de 3 945 €/m², passant ainsi sous la barre symbolique des

4 000 €. Il faut remonter à 2017 pour retrouver ce niveau de prix.

En région, enfin, les prix reculent de 3,6 % pour se situer à 2 464 €/m² en moyenne, s'inscrivant dans la tendance nationale, bien que l'on observe des écarts importants entre les divers territoires.



DES DÉLAIS DE VENTE CONTENUS SOUS LA BARRE DES 100 JOURS : 96 JOURS EN MOYENNE

Au premier semestre, les délais ont franchi la barre des 96 jours, augmentant ainsi de 8 jours en 1 an. Après plusieurs années de frénésie, le marché retrouve ainsi un nouvel équilibre.

Le marché parisien reste relativement fluide, à 83 jours, malgré une augmentation de 5 jours en 1 an. En Île-de-France, les délais ont très légèrement dépassé la barre des 3 mois (91 jours, soit +6 jours en 1 an), tandis qu'en région ils s'allongent d'une semaine, pour atteindre 97 jours en moyenne. Un phénomène qui s'explique par les résistances de certains vendeurs, qui continuent d'essayer coûte que coûte de maintenir leurs prix tandis que les candidats à l'achat se montrent plus offensifs qu'auparavant.

Dans le détail, sur l'ensemble de l'Hexagone, le délai s'élève à 98 jours sur les maisons, en augmentation de 13 jours en un an, tandis qu'il se situe à 93 jours pour les appartements, en augmentation de 5 jours seulement pour cette catégorie de biens.

ÉVOLUTION DES DÉLAIS DE VENTE PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2023

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
96 JOURS (+8)	83 JOURS (+5)	91 JOURS (+6)	97 JOURS (+7)

DES NÉGOCIATIONS QUI ATTEIGNENT UN PALIER : 5,22 % AU NATIONAL

Si les marges de négociation se situent aujourd'hui à quasiment 1 point de plus qu'en 2023 (5,22 % en moyenne contre 4,31 % il y a un an), elles se sont néanmoins stabilisées. De nombreux vendeurs ont en effet été contraints de revoir leurs prétentions pour revenir au bon référentiel, tandis que les biens récemment mis en vente tiennent compte des nouvelles conditions du marché.

À Paris, les écarts de prix s'élèvent ainsi à 4,56 % (+0,81 point en 1 an), tandis qu'ils se situent à 4,78 % en Île-de-France (+0,52 point) et à 5,24 % en régions (+0,95 point). De manière générale, ce sont les biens dont les étiquettes énergétiques sont les moins performantes qui sont principalement négociés au-delà de 5 %.

Par ailleurs, cette stabilisation concerne avant tout les appartements. Ils voient les négociations reculer de 0,59 point, qui se maintiennent aux alentours de 4,65 %, tandis qu'elles progressent de 1,1 point sur les maisons pour atteindre 6,11 %.

ÉVOLUTION DE L'ÉCART DE PRIX

PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2023

AU NIVEAU NATIONAL
MARGE DE NÉGOCIATIONS
5,22 % (+0,91 point)

PARIS	4,56 %	(+0,81 point)
IDF (HORS PARIS)	4,78 %	(+0,52 point)
RÉGIONS	5,24 %	(+0,95 point)

CONCLUSION

L'année 2024 se caractérise par un retour à des niveaux plus habituels, qu'il s'agisse des prix ou des volumes de ventes, devenant progressivement comparables à ceux des années 2016 à 2018. Aujourd'hui, nous sommes bien loin des années folles que furent celles de 2019 à 2022 pour l'immobilier. Les Français commencent à faire peu à peu le deuil de cette période euphorique. Ils retrouvent aussi le chemin des projets, face à des taux d'intérêt moins élevés qu'il y a quelques mois, et à des banques qui jouent de nouveau leur rôle.

Toutefois, sur ce marché, les maisons et l'Île-de-France, en particulier, continuent de souffrir plus que les autres. Si les transactions dans leur ensemble ont retrouvé une certaine fluidité, des ajustements s'avèrent encore nécessaires. Après les vendeurs, dont beaucoup ont fini par accepter la réalité du marché, c'est désormais au tour des acquéreurs de reconfigurer leurs projets et de parcourir, eux aussi, une partie du chemin. Une adaptation nécessaire pour apporter davantage de fluidité et favoriser un retour pérenne à la normale.

// *Alors que le marché semble retrouver le chemin vers un certain équilibre, il est encore tôt pour se prononcer en faveur d'une réelle reprise. L'avenir dira si les tendances actuelles annoncent un redressement durable. Dans un contexte politique particulièrement complexe, je me réjouis par ailleurs de constater que le logement revient sur toutes les lèvres, après avoir été longtemps absent du débat politique. Espérons que les volontés ambitieuses, affichées de toute part, n'accoucheront pas d'une souris. Ce dont les Français ont réellement besoin aujourd'hui, ce sont des réponses concrètes sur la fiscalité et l'accompagnement public en faveur du logement, à l'achat comme à la location », conclut **Yann Jéhanno**, Président du réseau Laforêt.*



À propos de Laforêt

Présent en France depuis 1991, le réseau Laforêt est le premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées. Laforêt intervient dans les domaines de l'achat, la vente, la location, la gestion locative, le syndic de copropriété et l'immobilier commercial. La marque Laforêt est n° 1 de la confiance depuis 14 ans et élue chaque année depuis 5 ans Meilleure Franchise Immobilière. Laforêt a également créé sa Fondation d'entreprise en 2022 pour contribuer au mieux-vivre de demain.



Relations médias & influence : FHCOM pour LAFORÊT

Florence Parizot - florence.parizot@fhcom.net - 06 29 51 08 97
Karim Belkacem Benzema - karim.benzema@fhcom.net - 06 18 72 00 52
Amanda Mbama - amanda.mbama@fhcom.net - 01 55 34 24 24
Frédéric Henry - frederic.henry@fhcom.net - 06 20 83 23 73