

Marché immobilier : des signes d'amélioration et de résilience

Selon les Notaires de France, le nombre de transactions immobilières a atteint un niveau inédit depuis 2015. Le volume des ventes sur douze mois cumulé serait de 793 000 transactions à fin mai 2024, soit une diminution de 22,6 % par rapport à l'année précédente. Mais devrions-nous nous inquiéter ? Pour Victor Investissements, la réponse est non.

Les prévisions ne semblent pas meilleures, **moins de 750 000 transactions seraient effectuées d'ici la fin de l'été**. Cependant, selon Victor Investissements, **il est naturel que le marché retrouve un certain équilibre après une période de croissance exceptionnelle**. Plutôt que de voir cette situation comme un signe de ralentissement, il est plus judicieux de la considérer comme **un ajustement nécessaire**, permettant de stabiliser les niveaux d'activité après une phase de croissance rapide et parfois démesurée. Cette perspective met en lumière la **maturation et la normalisation du marché**, plutôt qu'un déclin de son dynamisme.

Aurélien Toulouse, fondateur de Victor Investissements précise : « *Il est important de prendre du recul et d'examiner la situation dans son ensemble. Ces dernières années, nous avons assisté à une véritable explosion du nombre de transactions. À mon sens, il s'agit davantage d'un retour à la réalité qu'une simple correction reflétant un manque de dynamisme.* »

Il est crucial de prendre en compte les effets saisonniers ainsi que l'impact de l'actualité - en 2024 : les élections européennes, législatives et Jeux Olympiques. Beaucoup de propriétaires préfèrent attendre avant de vendre, même si cela peut sembler irrationnel. Cette attente est souvent motivée par l'espoir de meilleures conditions de marché ou par l'incertitude liée à ces événements majeurs. En somme, **ces différents facteurs contribuent à une certaine hésitation et à une prudence accrue parmi les vendeurs, ce qui peut temporairement affecter le dynamisme du marché.**

« Chaque évolution politique suscite des craintes, même lorsqu'elles sont infondées. Dans le cas présent, nous sommes face à un statu quo, mais cela n'empêche pas les inquiétudes de se manifester », continue Aurélien Toulouse.

Actuellement, il y a davantage d'acheteurs, les prix repartent donc à la hausse. Plusieurs facteurs expliquent cette augmentation de la demande :

- **Baisse des taux d'intérêt** : les taux de crédit ont chuté de manière significative, passant de plus de 4,5 % sur 25 ans à moins de 3,5 % pour les meilleurs dossiers en l'espace de six mois. Cette baisse rend l'emprunt plus attractif et accessible pour un plus grand nombre de personnes.
- **Perception des diagnostics de performance énergétique (DPE)** : les acheteurs commencent à comprendre que les réglementations liées au DPE ne sont pas encore pleinement mises en œuvre et que les interdictions prévues risquent de ne pas être appliquées strictement. Cette prise de conscience réduit les craintes liées aux coûts de mise en conformité énergétique.
- **Retour des acheteurs après une période d'attentisme** : après une phase d'attentisme au quatrième trimestre 2023, les acheteurs sont revenus sur le marché. Cette reprise de l'activité traduit un regain de confiance et une volonté accrue de conclure des transactions.
- **Réduction de l'inflation et amélioration du pouvoir d'achat** : la diminution de l'inflation a entraîné une relative hausse du pouvoir d'achat des ménages, notamment en ce qui concerne leur capacité d'endettement, comme l'illustrent les taux d'intérêt plus bas mentionnés précédemment.

A propos de Victor Investissements

Créé en 2019 Victor Investissements est spécialisé dans l'investissement immobilier locatif clé en main à Paris, sa grande couronne et en région (Marseille et Saint-Étienne). Grâce à son savoir-faire sur de nombreux métiers (recherche, financement, ameublement, travaux, location, etc.), sa connaissance sans cesse mise à jour du marché dans lequel l'entreprise évolue et à son réseau d'acteurs clés de confiance, Victor investissements accompagne ses clients pour réaliser des placements efficaces et réfléchis.