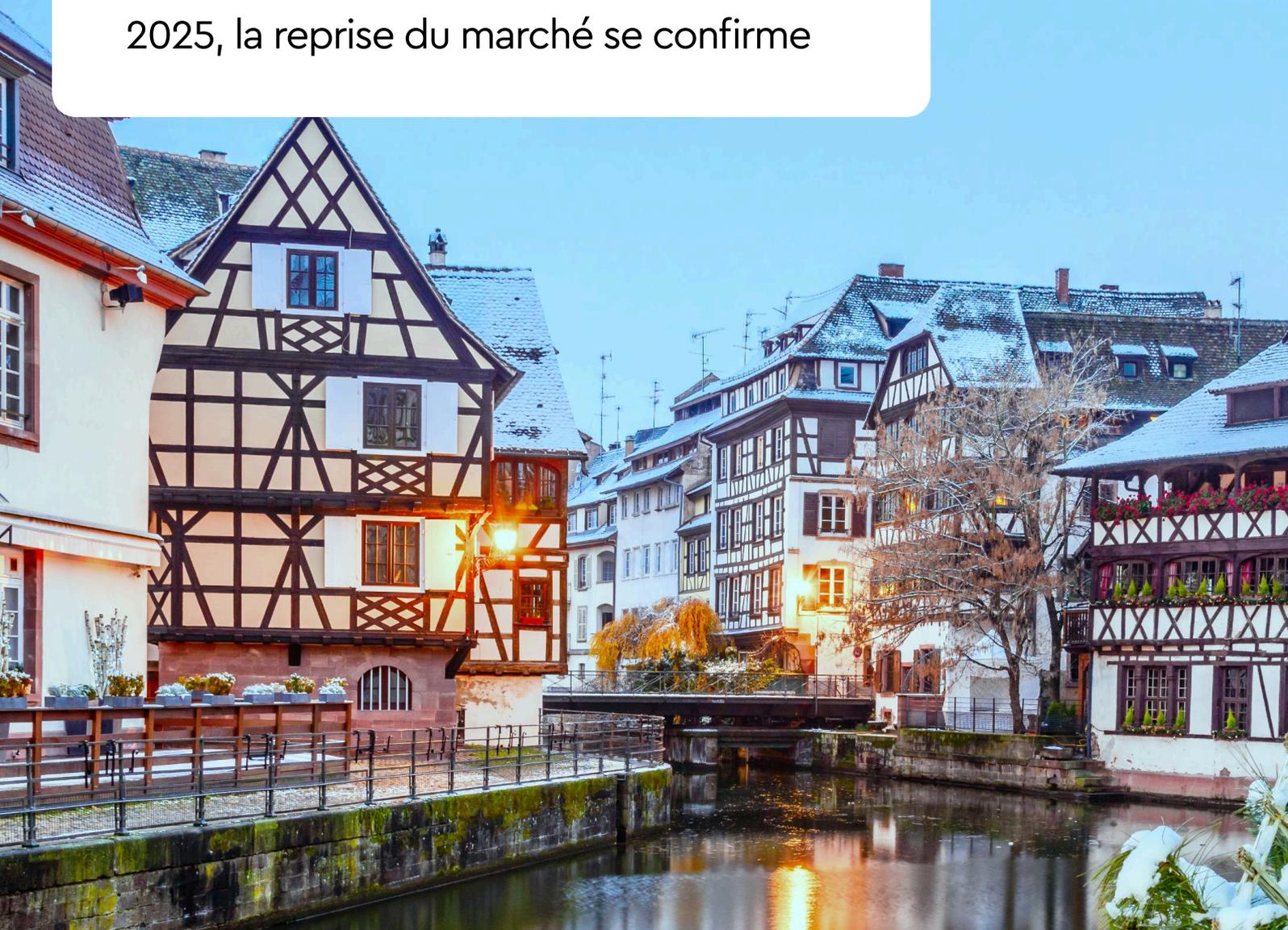


Baromètre national des prix de l'immobilier ■

N°173 | Janvier 2025

2025, la reprise du marché se confirme



Prix moyen au m²

France

3 060 €/m²

 **-0,1%**

Paris

9 355 €/m²

 **-0,1%**

Variation des IPI sur le mois de décembre
Prix au 1^{er} janvier 2025

Évolution des prix
sur le mois de décembre

 **Strasbourg & Lille +0,5%**

 **Nantes -0,6%**



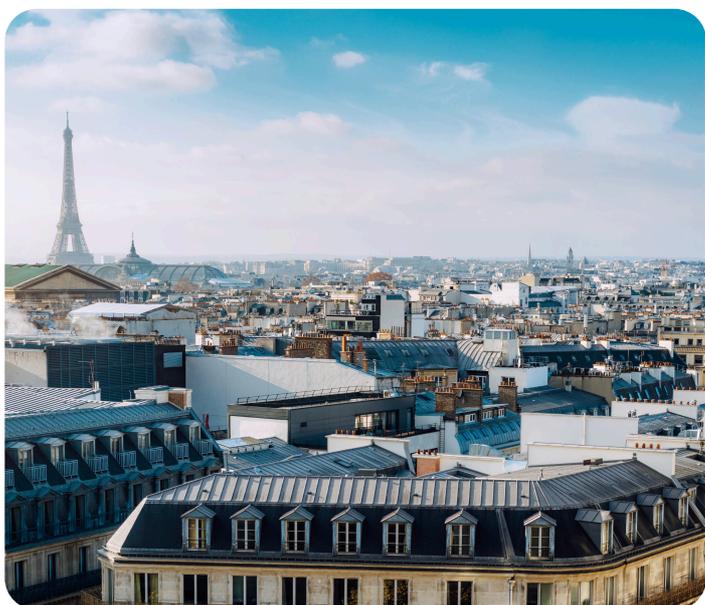
« *Le marché n'est pas encore totalement sorti de son cycle baissier mais il en est en bonne voie.* »

Dr Thomas Lefebvre, Vice-président Data de SeLoger et Meilleurs Agents

Le marché immobilier termine l'année 2024 en bien meilleure forme qu'il ne l'a commencé. Que reprenez-vous des douze mois qui viennent de s'écouler ?

Que le pire est derrière nous. Certes, **le marché n'est pas encore totalement sorti du cycle baissier dans lequel il est entré en 2023, mais il en est en bonne voie.** Après un premier trimestre difficile marqué par de forts reculs des prix et une chute sans précédent du volume de transactions, il a en effet retrouvé une forme de dynamisme grâce à un changement de régime au printemps.

Alors qu'en septembre, tout nous laissait encore penser que le nombre de ventes réalisées en 2024 ne dépasserait pas les 770 000, ce chiffre devrait finalement se rapprocher des 800 000.



Bien sûr, nous restons toujours loin des quelques 900 000 transactions enregistrées l'année passée mais cela témoigne bien de la bascule opérée par le marché au cours des six derniers mois. Il en va de même côté prix. Entre le 1er janvier et le 31 décembre, les chiffres se sont stabilisés avec +0,4% au niveau national. Si le segment du rural a connu une légère hausse, avec +2,1%, les grandes villes se sont stabilisées avec -0,2% pour le Top 10 et -0,7% pour le Top 50. Même Paris n'a pas échappé à ce phénomène avec seulement -0,4% depuis janvier.

Ce changement progressif de cap du marché s'explique en partie par l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages français dès le début de l'année. L'assouplissement de la politique monétaire menée par la Banque Centrale Européenne a entraîné une diminution des taux d'intérêt des crédits aux particuliers. En l'espace de douze mois à peine, ils ont ainsi reculé de 4,35% en moyenne à 3,5% aujourd'hui. De fait, **cette bonne nouvelle sur le front du crédit, associée à l'augmentation des revenus et à la baisse des prix de la pierre, a ainsi permis aux porteurs de projets d'acquérir jusqu'à +5 m² de plus en seulement un an.**

Est-ce à dire que les signaux sont à nouveau au vert pour les acquéreurs ?

C'est effectivement un très bon moment pour entrer sur le marché. Nombre d'entre eux l'ont d'ailleurs très bien compris. Au point que **la demande a augmenté cette année. En un an, le nombre de projets d'achats immobiliers a grimpé de +10%.**

Si ce phénomène touche un peu moins les zones rurales avec seulement +6% d'acheteurs en plus au cours des douze derniers mois, **il est particulièrement visible dans les communes du Top 10. Là, on compte près de +24% d'acheteurs en plus par rapport à fin 2023.** Et, ce n'est qu'une moyenne ! Certaines de ces grandes métropoles ont vu leur demande littéralement exploser durant cette période. C'est notamment le cas à **Toulouse et Bordeaux où elle a respectivement bondi de +37% et +38%.** Quant à Paris, elle n'est pas en reste. **Après une année 2023 noire où la capitale avait perdu -10% de candidats à l'achat, 2024 a été pour elle l'année de son retour en grâce auprès des acquéreurs. La demande a en effet enregistré une hausse de +31% entre janvier et décembre.**

La situation est d'autant plus propice pour les porteurs de projets que, côté offre, ils ne manquent pas de choix. **Même si le nombre de biens à la vente s'est stabilisé cette année, le stock reste abondant. Les acheteurs ont donc encore les cartes en main pour négocier mais pour combien de temps ?** Après trois années durant lesquelles le volume de biens sur le marché n'a cessé de s'accumuler, on assiste aujourd'hui aux prémices d'un déstockage. Et ce, plus particulièrement dans les onze plus grandes agglomérations de l'Hexagone. A Paris, par exemple, l'offre a diminué de -7% au cours des depuis le début de l'année.

De même, elle a reculé de -6% dans les villes du Top 10. Bilan : **le rebond de la demande et la stabilisation de l'offre que nous constatons laisse entrevoir de nouvelles perspectives pour le marché immobilier. Le cru 2025 s'annonce en cela bien différent de celui de 2024.**



Au regard de ces différents paramètres, peut-on tabler sur une reprise du marché en 2025 ?

Cela reste l'hypothèse la plus probable. Si l'on se fie à ses dernières annonces, la BCE devrait en effet continuer à réviser ses taux directeurs à la baisse au cours des prochains mois. Quant à l'inflation, elle semble être revenue sous contrôle et devrait se stabiliser autour des 2% durant l'année. **En toute logique, la combinaison de ces différents éléments devrait entraîner un nouveau recul des taux d'emprunt immobilier pour les particuliers. Au point que ceux-ci pourraient atteindre la barre symbolique des 3% avant l'été. Parallèlement, les revenus des Français devraient continuer à progresser mais sur un rythme légèrement plus lent que celui connu en 2024. Finalement, le pouvoir d'achat immobilier des ménages semble donc appelé à augmenter sensiblement dès le premier semestre 2025.** Tout cela tend à conforter mon analyse selon laquelle le marché devrait connaître **un point de bascule au printemps avec une reprise de la demande susceptible d'initier dès cette période l'entrée dans un nouveau cycle haussier. A cet égard, j'anticipe une remontée des prix de l'ordre de +2% d'ici la fin de l'année 2025.**

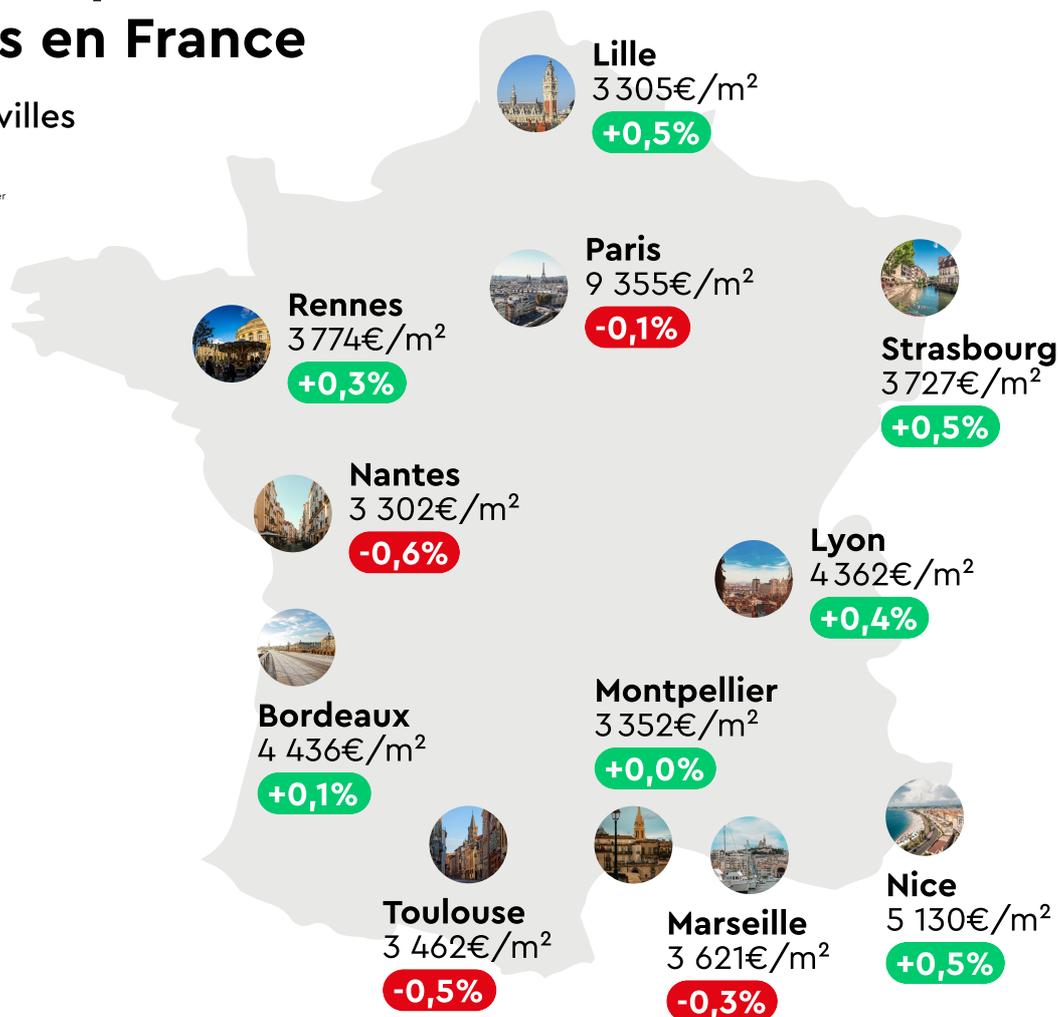
Pour autant, même si l'optimisme est de mise quant à la reprise effective du marché en 2025, il faut bien garder à l'esprit que les incertitudes politiques et économiques qui pèsent aujourd'hui sur le pays sont susceptibles à tout moment de changer la donne. Car, dans l'hypothèse où la France s'installerait durablement dans une crise institutionnelle qui générerait des tensions sur la dette souveraine, la question de l'impact de coupes budgétaires rapides sur le revenu des ménages et de leur solvabilité se poserait alors de manière accrue. Il en irait de même quant à la politique que mènerait dans ces circonstances les banques en matière d'octroi de crédit. Choisiraient-elles de fermer ou non le robinet ? Si oui, plus que la problématique des taux, ce serait les conditions d'accès à l'emprunt qui poseraient dès lors problème aux porteurs de projets. Bien que je sois convaincu que ce risque reste faible, il aurait pour conséquence de repousser de quelques mois le redémarrage du marché immobilier.



Évolution des prix immobiliers en France

Une majorité de villes en hausse

Prix des appartements au m² au 1^{er} janvier 2025. Variation des IPI sur le mois de décembre 2024.



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Un mois avec des prix qui s'équilibrent

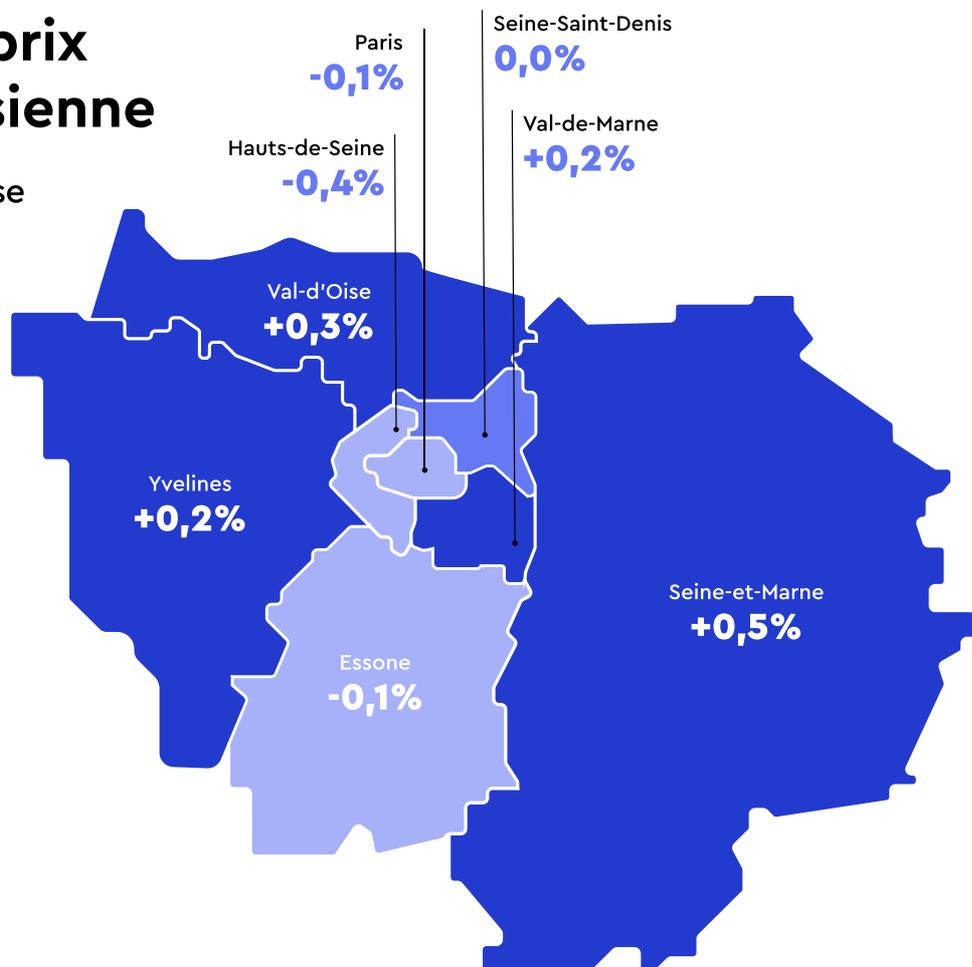
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
● Paris	18,7%	-10,0%	-1,2%	-0,1%	147,8
● Top 10 grandes villes	36,4%	9,1%	-0,1%	0,0%	141,2
● Top 50 grandes villes	31,2%	12,2%	-0,3%	0,0%	125,3
● Zones rurales	30,3%	23,5%	2,0%	-0,1%	111,3
● France	24,4%	13,0%	0,5%	0,0%	121,5

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

Évolution des prix en région parisienne

La stabilisation se précise en IDF

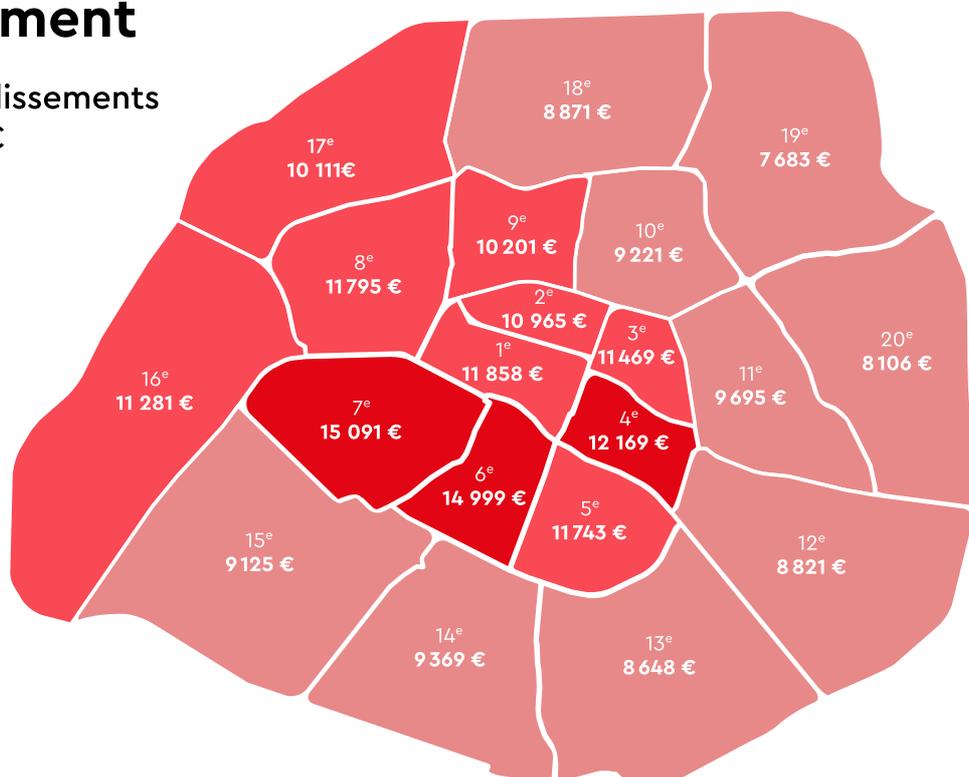
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

La majorité des arrondissements au dessus des 10 000€

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



Méthodologie

Le Baromètre SeLoger-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 SeLoger 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

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.

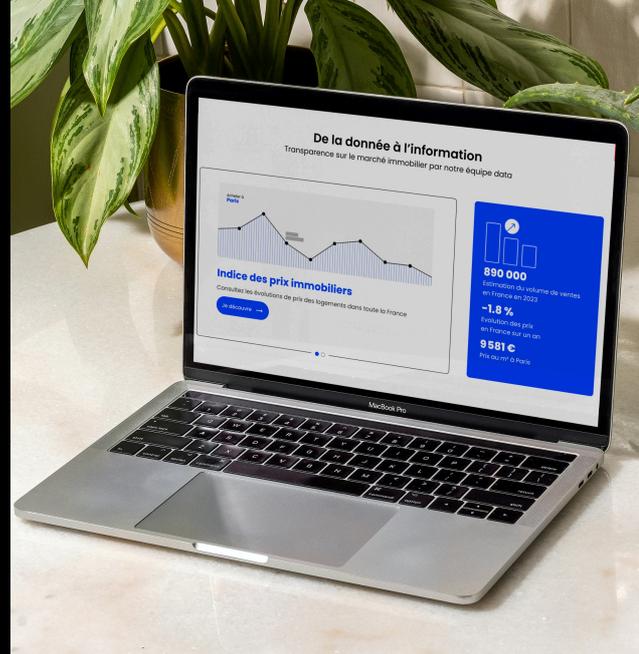
Meilleurs Agents

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).

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 Verliac
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