

Baromètre national des prix de l'immobilier ■

N°171 | Novembre 2024

Le marché immobilier
est rentré dans l'automne



Prix moyen au m²

France

3 060 €/m²

 **-0,1%**

Paris

9 282 €/m²

 **-0,4%**

Variation des IPI sur le mois de Octobre
Prix au 1^{er} novembre 2024

Évolution des prix
sur le mois d'octobre



Lille **+0,6%**



Strasbourg **-0,9%**

Un ralentissement saisonnier qui n'a rien d'anormal ■

Après un mois de septembre assez terne, octobre s'est montré tout aussi peu dynamique au point que les prix ont même légèrement reculé au niveau national (-0,1%). **Mais, ce mois-ci encore, cette petite pression négative ne vient en rien remettre en question la sortie du cycle baissier dans lequel le marché était plongé depuis juillet 2022. Bien au contraire... Car, cette variation n'a rien d'étonnant à cette période de l'année où l'activité est traditionnellement plus calme qu'au printemps et au début de l'été.** La baisse tarifaire enregistrée au cours du mois écoulé s'avère nettement plus faible que celle observée en octobre 2023, une observation qui confirme la reprise progressive du marché.

Il y a un an, les prix dans l'Hexagone avaient perdu -0,7% au cours de ce seul mois. Et, aucun segment du marché n'échappe à ce phénomène d'amélioration. Ainsi, alors que Paris chutait de -1% en octobre 2023, elle ne recule que de -0,4% en octobre 2024. Même chose pour les villes du Top 10 +0% (contre -0,6% en 2023), du Top 50 +0% (-0,4% en 2023) et du rural +0% (-0,2% en 2023).

Mais attention à ne pas se réjouir trop vite pour autant. Motif ? Si le pire est bel et bien derrière nous, il faudra encore plusieurs mois au marché pour se relancer complètement et absorber durablement les changements de paradigmes économiques initiés au premier semestre 2024 (maîtrise de l'inflation, baisse des taux directeurs, desserrement des conditions de crédits...). En atteste, l'évolution toujours bien négative de quatre des dix plus grandes métropoles françaises (Paris mise à part) au cours des trente-et-un derniers jours (-0,9% à Strasbourg, -0,8% à Rennes, -0,3% à Montpellier et -0,2% à Lyon).

Conséquence, sur l'ensemble du territoire, la baisse des prix devrait se poursuivre en novembre et décembre. Voire, même, s'accélérer si l'effet saisonnier vient se combiner avec un certain attentisme des candidats à l'achat. Lesquels pourraient être tentés de repousser leur projet de quelques mois dans l'espoir de profiter d'une diminution supplémentaire des taux d'intérêts des crédits immobiliers attendue après la dernière baisse des taux directeurs de la BCE.



Un changement de dynamique hétérogène à Paris ■

La chute des prix parisiens serait-elle terminée? **S'il est encore trop tôt pour parler de retournement de marché dans la capitale, la chute des prix parisiens semble enfin ralentir.** Pour mémoire, la ville n'a vu ses prix reculer que de -0,6% entre mai et novembre alors qu'ils avaient plongé de -4,4% sur la même période en 2023.

Bien que l'entrée dans cette phase de stabilisation touche l'ensemble de la capitale, certains arrondissements tendent néanmoins à se relever un peu plus rapidement que d'autres. À l'image notamment des 6^e, 7^e et 16^e arrondissements. Là, les prix sont même franchement repassés dans le vert depuis le début de l'année avec, respectivement, +2,6% de hausse, +5,7% et +3,0%. Quant aux 11^e, 12^e et 18^e, ils ne sont pas en reste. Certes, la progression y est moins forte mais une stabilisation en territoire positif apparaît bien enclenchée (+0,1%, +0,3% et +0,5% depuis janvier). **Du côté des arrondissements centraux, l'heure de la reprise semble en revanche un peu plus lointaine.** Ainsi, au cours des dix derniers mois, le 2^e a continué à perdre -5,2% tandis que le 3^e a diminué de -6%. La palme de la plus forte baisse revenant, durant cette période, au 4^e avec -8,3%.

Autre particularité de cet allègement de la pression baissière dans la capitale: toutes les catégories de logements ne sont pas touchées de la même manière. Dans le détail, les petites surfaces s'en tirent nettement mieux que les grandes. Les studios et deux-pièces voient en effet leurs tarifs repartir à la hausse depuis le début de l'année (+1,1%). Et, ce phénomène tend même à s'accélérer (+0,7% entre septembre et novembre) poussé en cela par la baisse des taux de crédit qui améliore plus spécifiquement la solvabilité des primo-accédants. Lesquels ciblent prioritairement ce type de biens.

À contrario, les trois-pièces et plus n'ont pas encore connu de véritable changement de dynamique (-3,9% depuis janvier dont -2,5% durant les seuls deux derniers mois). **Ce fort décrochage des grandes surfaces pourrait s'expliquer en partie par un frein psychologique lié à l'actuel niveau des prix parisiens.** Ceux-ci étant quasi-identiques à ceux de 2018, nombre de particuliers ayant acheté entre-temps une petite surface et qui seraient tentés aujourd'hui d'en acquérir une plus grande préféreraient repousser leur projet plutôt que de vendre leur logement actuel à un prix moins élevé que celui auquel ils l'ont payé.



Petite et grande couronne sur la même trajectoire que Paris ■

Sans surprise, l'inversion de dynamique tarifaire qui touche aujourd'hui la capitale s'étend progressivement au reste de l'Île-de-France.

Bien que toujours orientés à la baisse, les prix de la petite comme de la grande couronne sont en effet entrés eux-aussi dans une phase de stabilisation. Depuis le début de l'année, la proche banlieue a ainsi vu ses prix diminuer de -0,8% contre -1,1% pour Paris. Pour ce qui est des quatre départements de la grande banlieue, ils les ont vu reculer en moyenne de -1,4%.

On peut dès lors s'interroger quant à l'ampleur de la reprise à venir dans ces trois territoires.

Vont-ils repartir simultanément ou, à l'inverse, connaître une évolution échelonnée dans le temps? S'il apparaît clairement que les acheteurs ont la main aussi bien à Paris qu'en proche et lointaine banlieue,

chacun de ces secteurs se trouve aujourd'hui à des moments de marché différents au regard de leurs niveaux respectifs d'offre et de demande. **Et tous les indicateurs laissent à penser que Paris et la petite couronne vont repartir plus vite et plus fort que la grande couronne.**

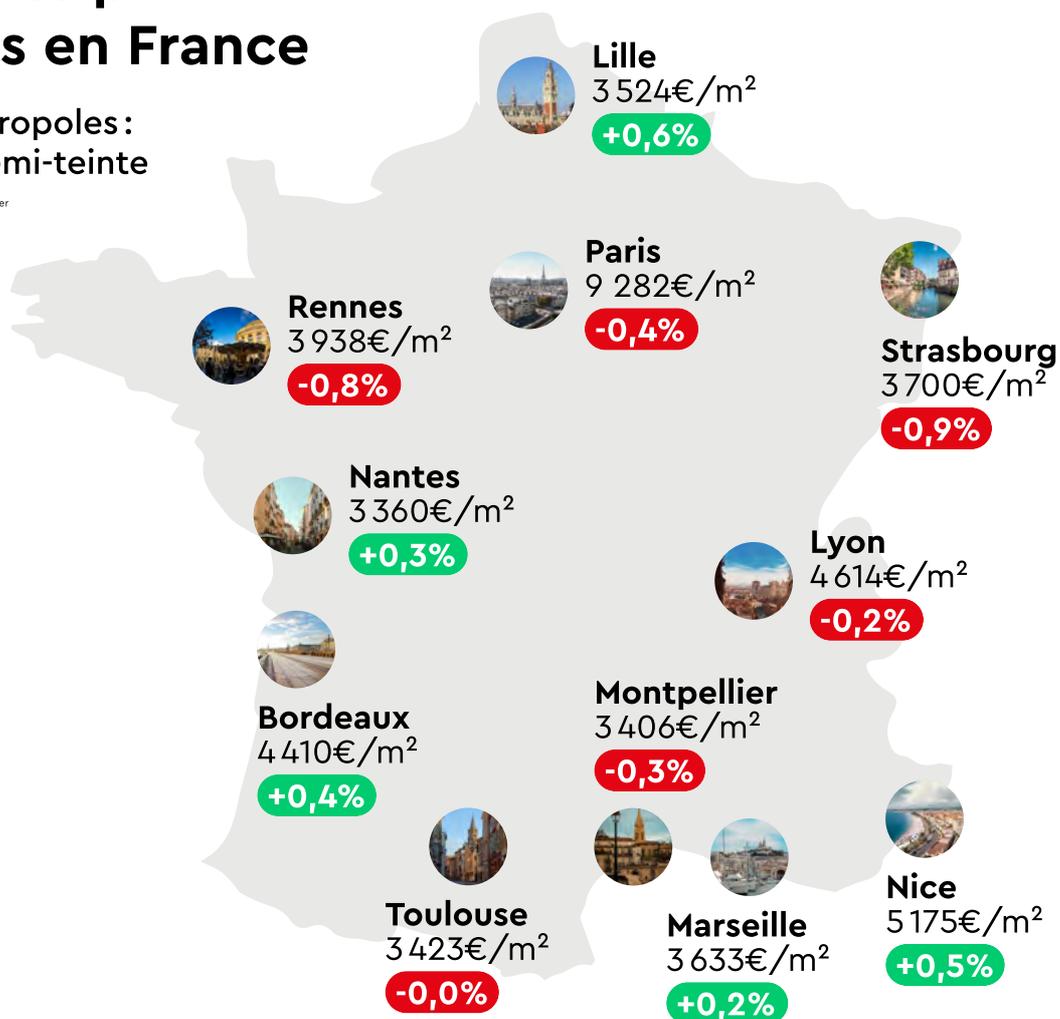
De fait, depuis un an, le nombre de porteurs de projets augmente dans toute la région, et devrait continuer d'augmenter en fonction de la resolvabilisation des ménages grâce à la baisse des taux. Quant à l'offre, elle est parallèlement déjà entrée dans une dynamique baissière à Paris (-4,6%) alors qu'elle continue à croître légèrement en petite couronne (+3%) et plus fortement en grande couronne (+7,1%). Illustrant, l'avance qu'a pris Paris dans le retournement de cycle.



Évolution des prix immobiliers en France

Les grandes métropoles : un constat en demi-teinte

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



Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Un ralentissement saisonnier qui n'a rien d'anormal

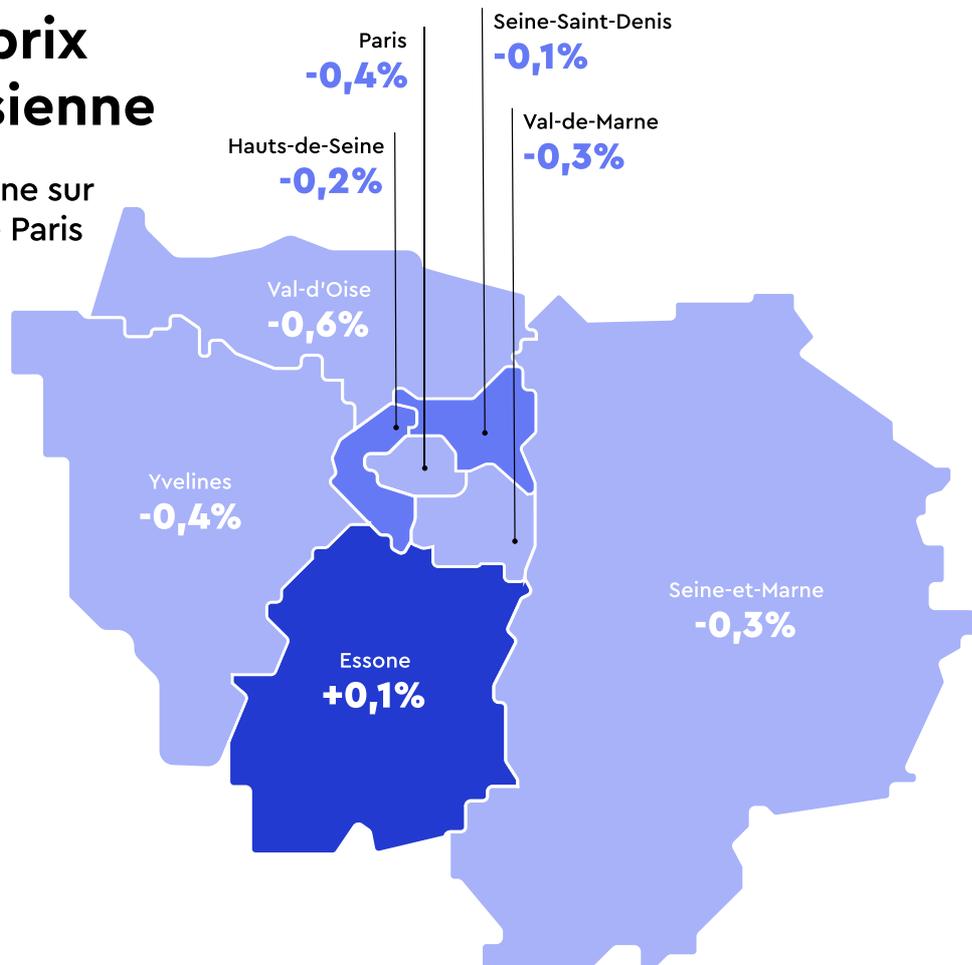
	10 ans	5 ans	depuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
● Paris	17,1%	-9,4%	-1,2%	-0,4%	145,9
● Top 10 grandes villes	38,0%	12,2%	0,1%	0,0%	143,5
● Top 50 grandes villes	33,3%	15,8%	0,3%	0,0%	130,0
● Zones rurales	29,8%	23,5%	2,0%	0,0%	111,4
● France	25,9%	15,4%	0,5%	-0,1%	123,3

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

Évolution des prix en région parisienne

Petite et grande couronne sur la même trajectoire que Paris

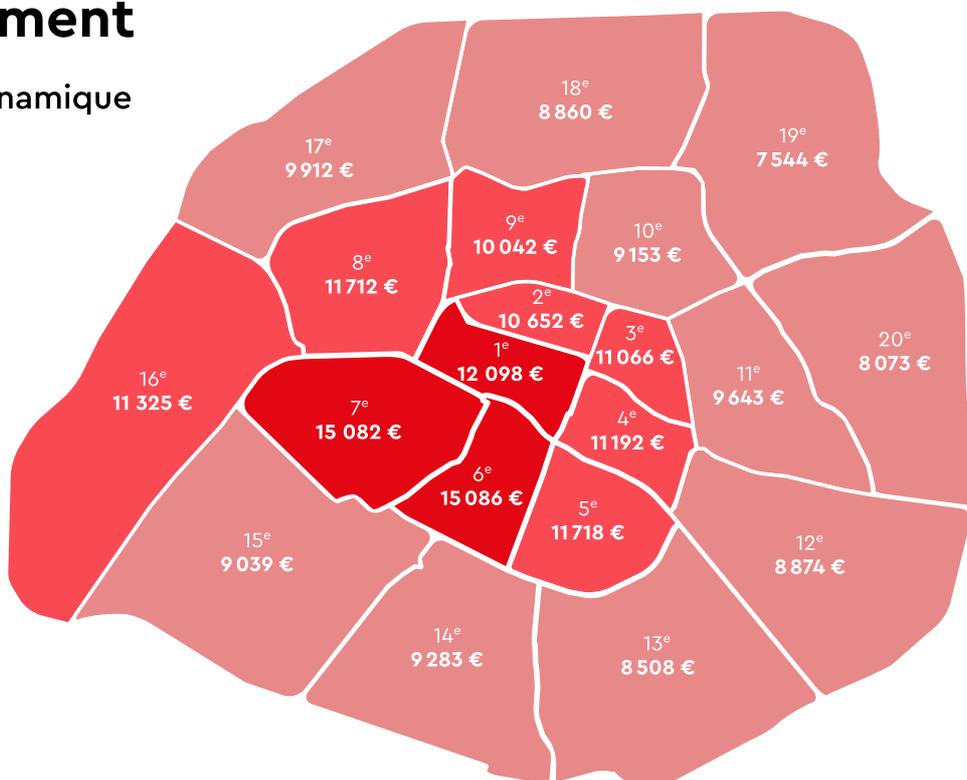
- Hausse des prix
- Stagnation des prix
- Baisse des prix



Prix parisiens par arrondissement

Un changement de dynamique hétérogène sur Paris

- > 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.

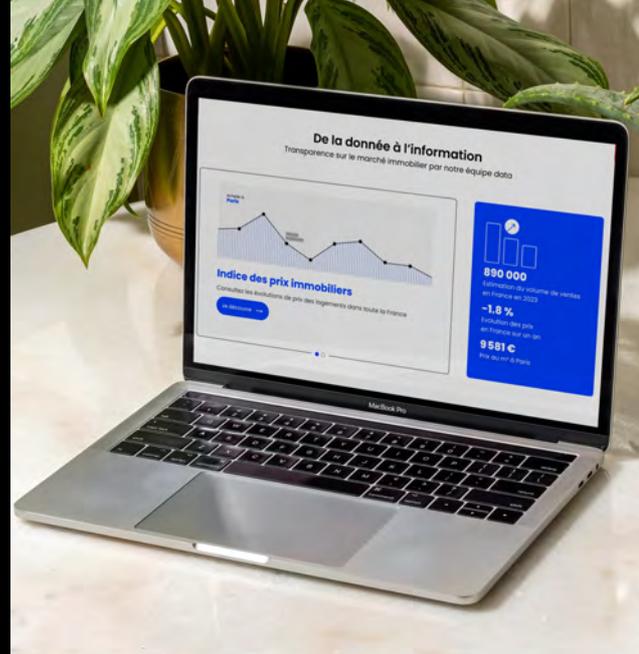
Meilleurs Agents

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