

Stat'ici

OCTOBRE 2024

Le marché de la transaction

3^{ème} trimestre 2024



 bien'ici

Sommaire

P.5 **La situation du marché en un coup d'œil**

La transaction  6

La location  7

Le neuf  8

P.9 **Focus sur le marché de la transaction**

La demande de biens à vendre  10

L'offre de biens à vendre  11

Les durées de diffusion  12

Les prix de l'immobilier  13

Les villes podium  14

P.15 **Conclusion**

P.18 **Glossaire**

Introduction

De nombreux acteurs de l'immobilier estiment que nous avons passé le plus dur de la crise et que les choses vont s'améliorer lentement. Les taux d'intérêt bancaires et les prix baissent, les transactions repartent à la hausse. Chez Bien'ici, nous vous apportons, avec ce troisième numéro annuel de Stat'ici, une vision éclairée du marché de la transaction.

L'été, nous le savons est une période propice à la location et de facto implique le marché de la transaction. Mais l'été 2024 restera comme un été particulièrement singulier. L'instabilité politique que nous avons vécue depuis la dissolution de l'Assemblée nationale et la période des Jeux Olympiques ont-elles eu un impact sur le marché immobilier ?

Dans ce numéro dédié au marché de la transaction, retrouvez nos pages « coup d'œil » pour vous donner les principales informations sur les marchés de la transaction, de la location et du neuf. Puis, grâce à nos données collectées en temps réel, retrouvez de façon claire tous les indicateurs liés au marché de la transaction immobilière sur ce troisième trimestre 2024.

Nous espérons que ce numéro de Stat'ici vient répondre à toutes les questions que vous vous posez sur le marché transactionnel et nos équipes se feront un plaisir de répondre à vos questions en nous sollicitant directement.

Bonne lecture !

L'équipe Bien'ici

Méthodologie

Bien'ici est, depuis 2015, le portail d'annonces immobilières spécialement créé pour les professionnels de l'immobilier.

Né de l'union de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, ayant pour seule et unique ambition de défendre collectivement l'avenir de leur métier et de reprendre leur destin en main. Bien'ici affirme haut et fort ses positions : celles d'une expérience nouvelle et positive dès le début de la recherche et d'une vraie alternative sur le marché des portails d'annonces pour s'émanciper des acteurs en position de monopole.

Selon le baromètre Batibiz, Bien'ici est le premier portail en nombre d'annonces d'agences immobilières dans 16 départements et à la seconde place dans 45 départements. Preuve de la position prépondérante de notre plateforme dans le paysage des portails immobiliers.

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.

En quelques chiffres, Bien'ici c'est :

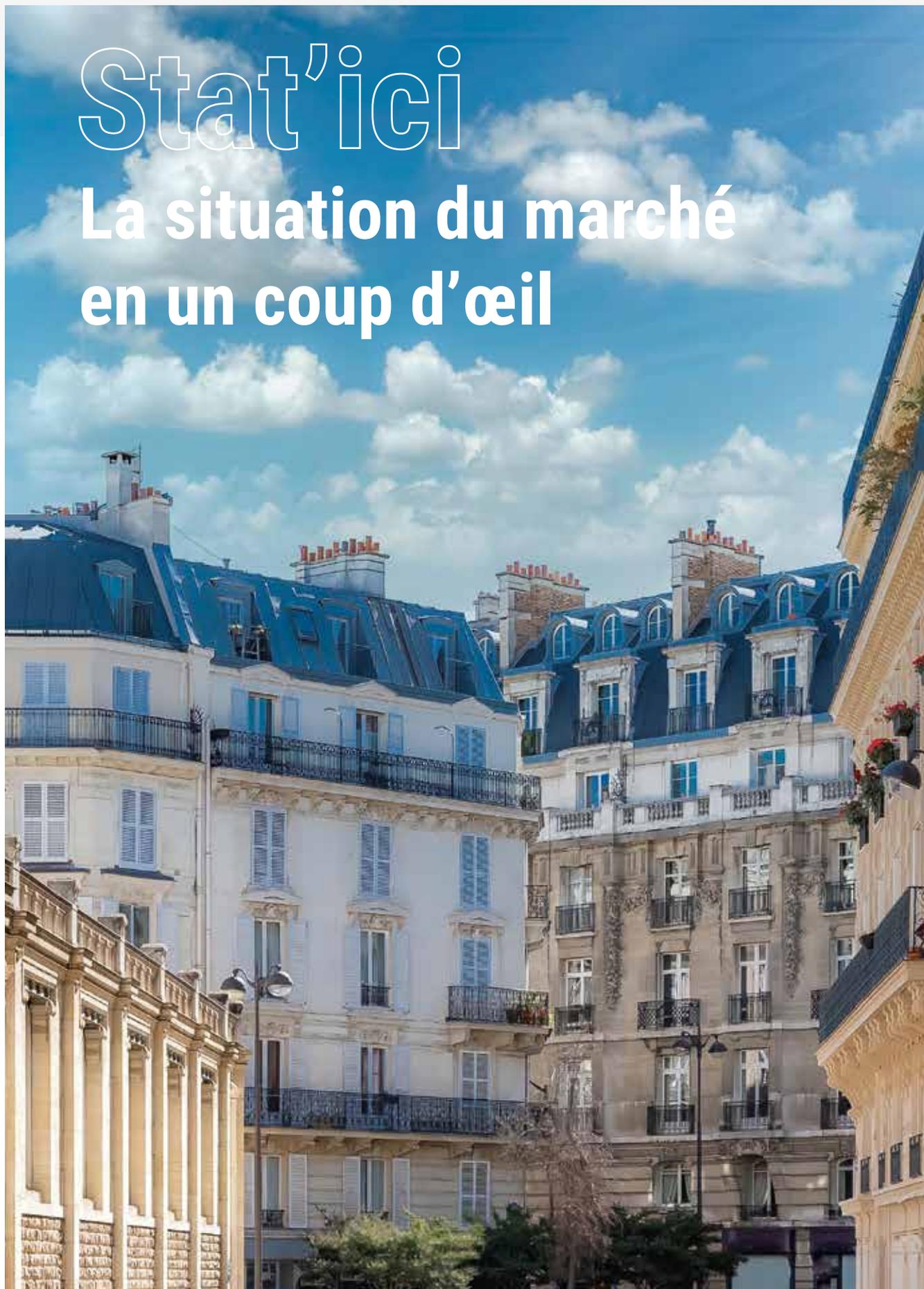
3^e portail français
en audience.

15 000
agence immobilières
clientes.

+15 MILLIONS
de visites mensuelles
sur bienici.com

Stat'ici

La situation du marché en un coup d'œil



La transaction au niveau national

Sur le second trimestre 2024, nous constatons un léger recul de l'offre et de la demande, une durée de diffusion de nos annonces en hausse de 21 jours malgré une baisse des prix notable. Pour

ce troisième trimestre, **on observe une légère reprise de la demande et de l'offre qui baisse.** En revanche, bonne nouvelle côté prix, la baisse se confirme.

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024

L'OFFRE

-8%

de biens à vendre

Au 3^{ème} trimestre 2024, l'offre baisse de 8% en un an, avec **une hausse beaucoup plus marquée sur les appartements (-14%)** que sur les maisons (-2%).

LA DEMANDE

+2%

de contacts sur les annonces

Entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024, le volume de demande a augmenté de 2% sur les annonces de biens à vendre. En septembre la tendance se confirme avec **un pic de +15% de demande entre 2023 et 2024 !**

LES PRIX

-3,4%

sur le prix au m²

Sur l'année écoulée, le prix moyen affiché au m² a baissé de 3,4% au niveau national, baisse qui concerne **uniquement les appartements, car le prix des maisons stagne encore** sur les 12 derniers mois.

LA DURÉE DE DIFFUSION

+20 JOURS
de diffusion

En un an, la durée de diffusion des annonces présentes sur Bien'ici a augmenté de 20 jours ! En moyenne il faut compter près de **90 jours pour vendre un bien aujourd'hui.**



La location au niveau national

Sans surprise, la situation du marché locatif continue de se détériorer lentement. Il y a toujours de moins en moins d'offre de biens à louer sur le marché. En conséquence, la demande

sur les biens à louer baisse à cause de la raréfaction des biens. Côté prix cela ne s'arrange pas plus et continuent de grimper sur ce troisième trimestre 2024.

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024



L'OFFRE

-13%
de biens à louer

Baisse de l'offre locative au 3^{ème} trimestre 2024 par rapport à 2023. **Une baisse plus marquée cette année que les trois années précédentes** où l'offre n'avait baissé que de 23% sur 3 ans.



LA DEMANDE

-8%
de contacts
sur les annonces

La demande baisse sur le trimestre en raison d'une offre plus faible. La tension locative progresse : **il y a moins d'annonces, mais davantage de contacts par annonce.**



LES PRIX

+7%
sur le loyer moyen

Entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024, le loyer moyen affiché des annonces de location a progressé de +7%. **Un constat aggravé par le manque d'offre** (les biens les moins chers partant plus vite).

Le Neuf au niveau national

La situation du marché du neuf est toujours **préoccupante**. Selon les dernières données issues du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, en août 2024, le nombre de logements autorisés se situe

à 28% en dessous de son niveau moyen des 12 mois précédents. La nomination d'un ministre du Logement et les annonces du Premier ministre en matière du logement vont-elles avoir des effets sur le marché du neuf ?

Évolutions constatées entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024



L'OFFRE

-8%

de programmes

L'offre de programmes neufs baisse de 8% entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024, présentant un niveau intermédiaire entre 2023 (-8%) et 2022 (+8%).



LA DEMANDE

-22%

de contacts
sur les annonces

Le volume de demande sur les biens neufs chute encore sur le Neuf au 3^{ème} trimestre 2024...



LES PRIX

+5%

sur le prix au m²

Le prix moyen affiché sur les programmes neufs progresse de +5% sur l'année écoulée au niveau national. Cette hausse est moins forte que celle constatée entre 2022 et 2023, où les prix moyens avaient progressé de 8% en moyenne.

Stat'ici

Focus sur le marché de la transaction

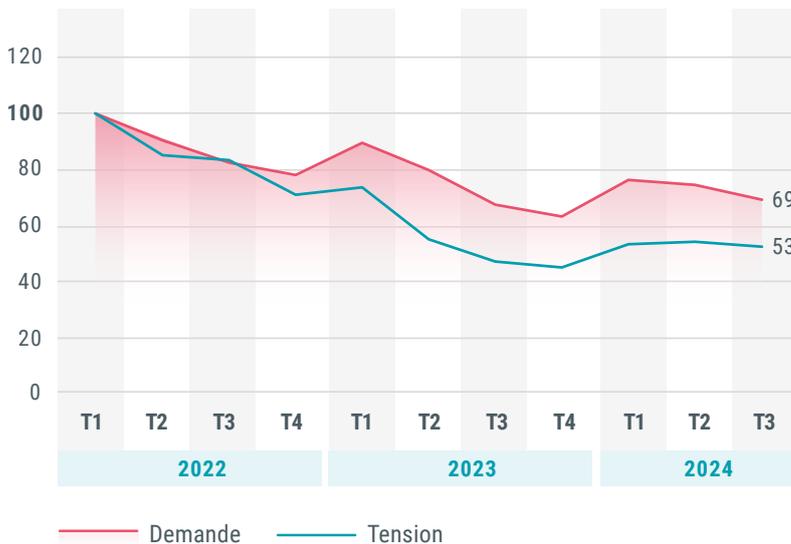


La demande de biens à vendre

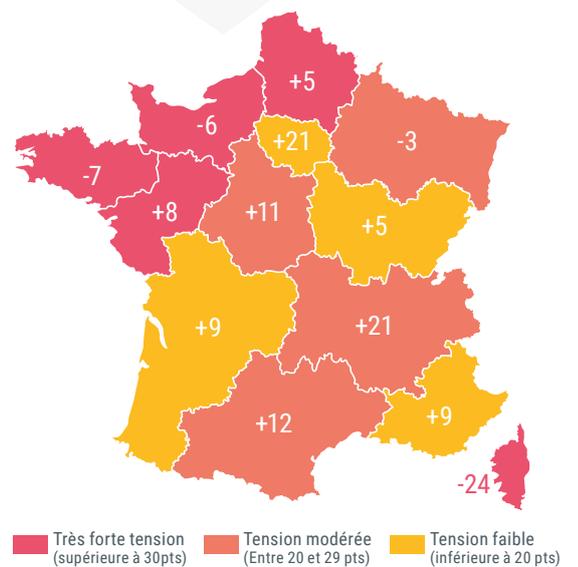


+11% de tension au niveau national en un an.

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2022



Évolution de la tension sur les biens à vendre par région au 3^{ème} trimestre entre 2023 et 2024 (Variation en pourcentage)



Et en 2 ans et demi, la demande sur les biens à vendre **a baissé progressivement, malgré la hausse de l'offre disponible.** On constate ainsi une **baisse de la tension de presque moitié** depuis le démarrage de la période inflationniste.

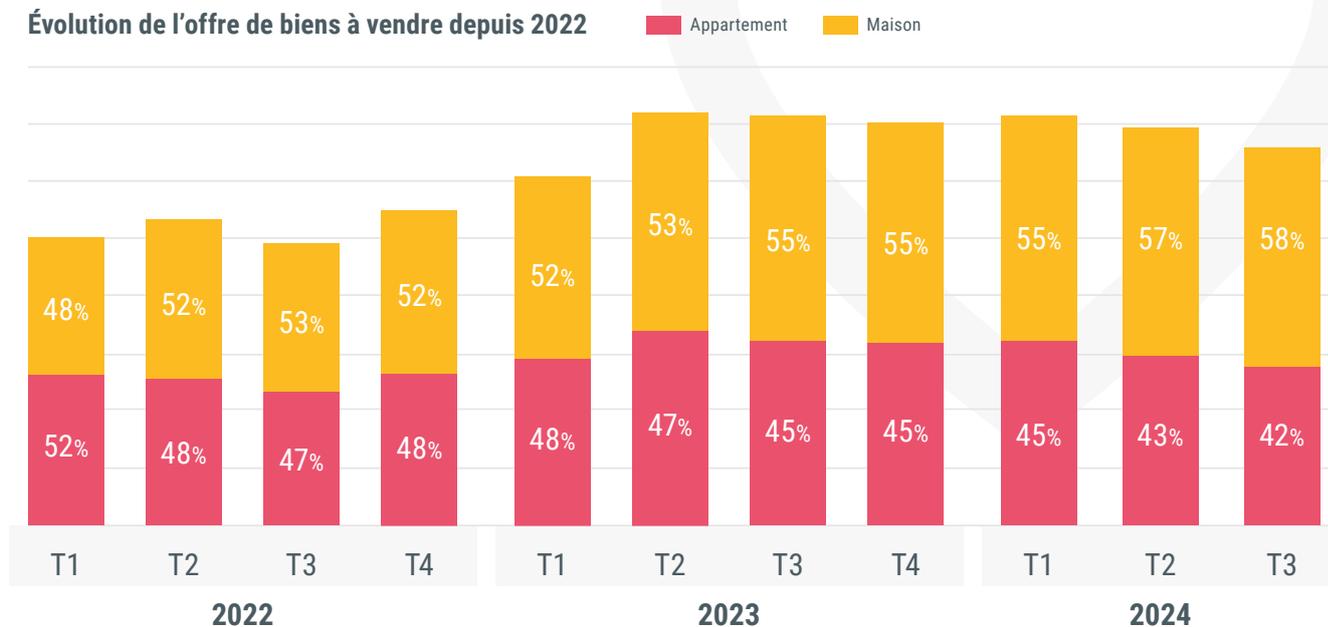
LE DÉCRYPTAGE

En ce troisième trimestre, un alignement des planètes se met en place pour les acquéreurs. En effet, la baisse conjointe des taux d'intérêt bancaires et des prix de l'immobilier alliée à une offre forte, permet aux agents immobiliers de voir plus de personnes franchir la porte des agences et de réaliser leur projet immobilier.

De plus, la mise en place du nouveau gouvernement et des récentes annonces en faveur du logement et de l'immobilier devraient confirmer la tendance de redémarrage de la demande sur cette fin d'année 2024.

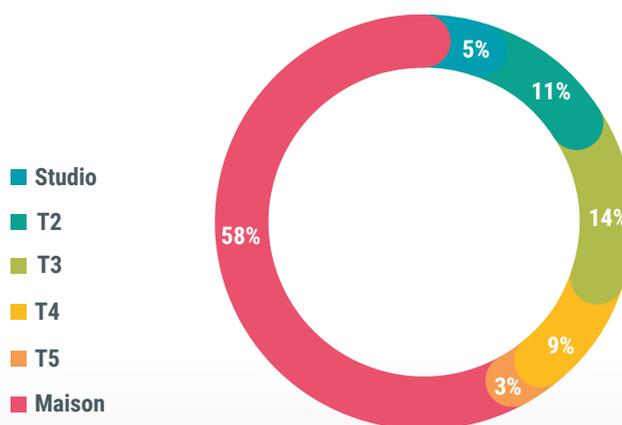
L'offre de biens à vendre

Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022



L'offre de biens à vendre a baissé de 7% entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024. Les maisons voient toutefois leur part remonter dans l'offre pour s'approcher des 60%.

Répartition de l'offre par typologie au 3^{ème} trimestre 2024



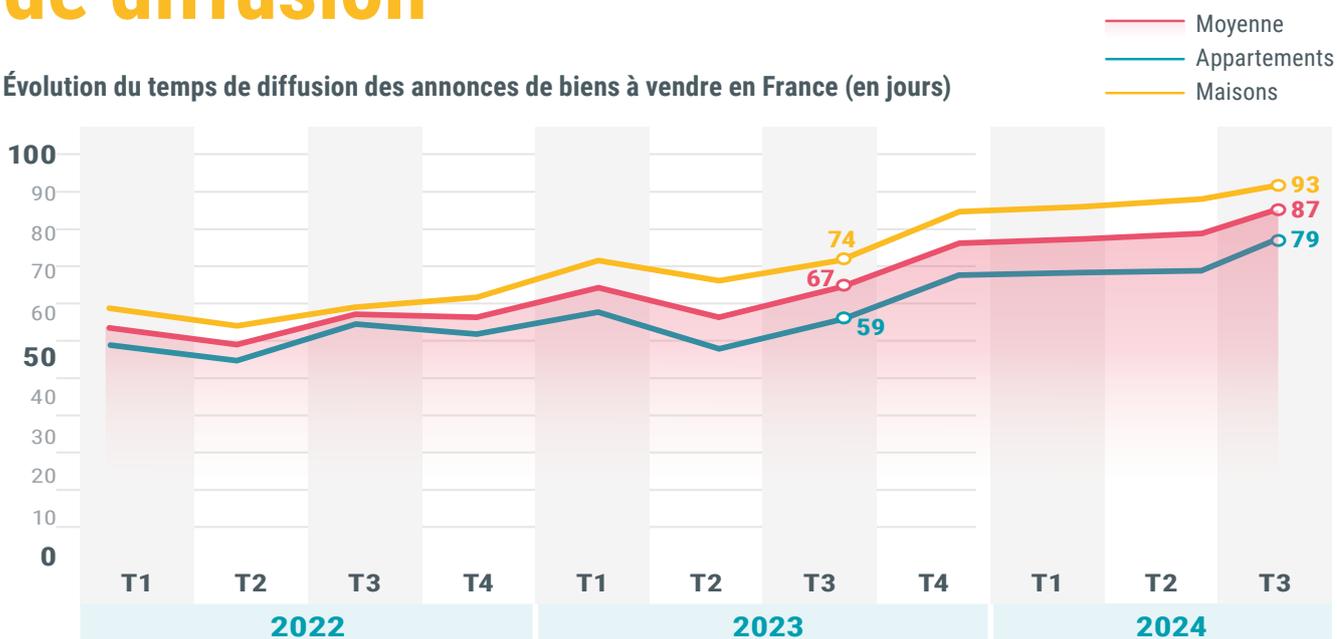
LE DÉCRYPTAGE

Depuis le second trimestre 2023, nous constatons une stabilité haute des stocks des agents immobiliers. Au troisième trimestre, l'offre de biens à vendre marque le pas et amorce une baisse de 8%. Cette baisse de l'offre sur ce troisième trimestre est la preuve certaine d'une reprise des transactions durant l'été 2024. Concernant la répartition par typologie de biens, nous observons une remontée des maisons dans l'offre de biens à vendre. Nous retrouvons un niveau de l'offre de maisons à vendre similaire à 2019. En revanche la baisse du stock d'appartements en zone urbaine est liée à une baisse plus marquée des prix sur cette typologie de biens.

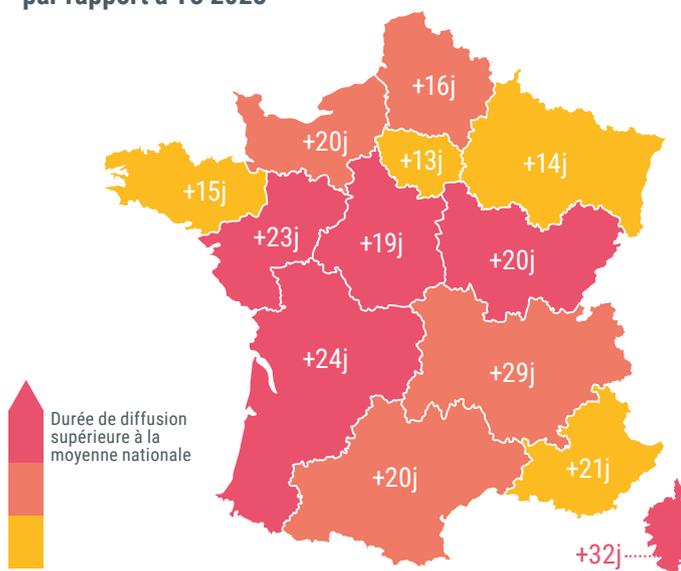
Les durées de diffusion

+20 jours de diffusion
(entre T3 2023 et T3 2024)

Évolution du temps de diffusion des annonces de biens à vendre en France (en jours)



Évolution du temps de diffusion des annonces par rapport à T3 2023



Temps moyen de diffusion par région au 3^{ème} trimestre 2024

Auvergne-Rhône-Alpes	90 jours
Bourgogne-Franche-Comté	97 jours
Bretagne	85 jours
Centre-Val de Loire	97 jours
Corse	108 jours
Grand Est	86 jours
Hauts-de-France	86 jours
Île-de-France	74 jours
Normandie	89 jours
Nouvelle Aquitaine	100 jours
Occitanie	89 jours
Pays de la Loire	91 jours
Provence-Alpes-Côte d'Azur	84 jours
France Métropolitaine	87 jours

LE DÉCRYPTAGE

La constante augmentation des durées de diffusion sur la plateforme Bien'ici montre la dureté de la crise du marché immobilier. Si aujourd'hui nous avons des signes d'une légère amélioration, la raréfaction de l'offre provoque une augmentation des durées de diffusion.

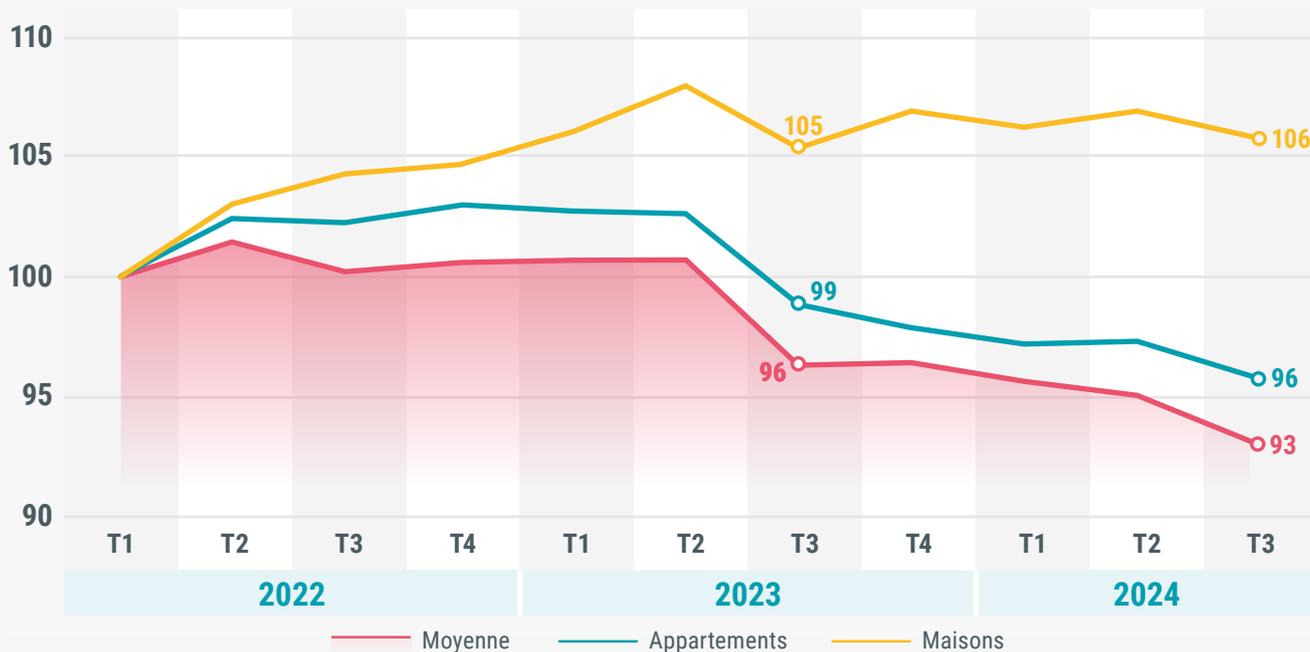
Aujourd'hui, il faut compter près de 90 jours pour vendre un bien en France. Des disparités sont à noter selon les régions. Dans la région Île-de-France, qui compte le plus de logements à la vente, un bien se vendra en 14 jours de moins que la moyenne nationale.

Les prix de l'immobilier

Les prix moyens affichés au m² baissent au global, avec un effet plus marqué sur les appartements à vendre dans les grandes villes. Du côté des maisons à vendre, les prix stagnent depuis un an, à un niveau environ +6% supérieur à celui de début 2022.

	Appartements	Maisons
FRANCE ENTIÈRE	4 799€ -3% sur un an -6% sur 2 ans	2 811€ +0% sur un an +1% sur 2 ans
PARIS	11 153€ -1% sur un an -5% sur 2 ans	N.C.
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 396€ -3% sur un an -7% sur 2 ans	3 858€ -3% sur un an -7% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 155€ -1% sur un an -1% sur 2 ans	2 930€ +1% sur un an +2% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 378€ -3% sur un an +2% sur 2 ans	2 345€ +1% sur un an +3% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 997€ +3% sur un an +8% sur 2 ans

Évolution des prix affichés au m² depuis 2022



LE DÉCRYPTAGE

Les prix continuent de baisser sur ce troisième trimestre 2024. Les prix se régulent d'eux même par le marché. Après avoir atteint des sommets ces dernières années poussés par l'inflation et par des vendeurs trop gourmands, les prix ont amorcé une lente baisse. Aujourd'hui les prix ont baissé de 3% en un an et 7% en 2 ans. La baisse est nettement plus visible sur les appartements : les citadins sont poussés en périphérie des villes voire dans des villes limitrophes à cause des prix trop élevés dans les hypers centres.

Les villes podium

Si la tendance des prix affichés est à la baisse, quelle est la situation réelle des prix affichés dans les agglomérations de plus de 30 000 habitants ? Éléments de réponses.

Les + fortes variations en septembre 2024 du prix médian d'un appartement de 3 pièces.

Top 10 des villes où le prix médian a le + augmenté

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
BREST (29)	182 450 €	+24%
BESANÇON (25)	177 000 €	+19%
MULHOUSE (68)	108 000 €	+16%
NARBONNE (11)	171 000 €	+16%
GRASSE (06)	247 450 €	+15%
SAINT-QUENTIN (02)	67 200 €	+14%
DUNKERQUE (59)	176 500 €	+14%
CAEN (14)	196 150 €	+13%
MAISONS-ALFORT (94)	385 000 €	+13%
ANTONY (92)	392 000 €	+12%

Top 10 des villes où le prix médian a le + baissé

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
TOURCOING (59)	118 675 €	-26%
ARLES (13)	150 000 €	-25%
REIMS (51)	171 200 €	-21%
CALAIS (62)	106 930 €	-20%
VENISSIEUX (69)	195 000 €	-18%
LE BLANC-MESNIL (93)	248 000 €	-14%
NÎMES (30)	172 015 €	-13%
BONDY (93)	189 900 €	-13%
NOISY-LE-GRAND (93)	273 000 €	-12%
GRENOBLE (38)	164 250 €	-11%

LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Un trio de tête habitué du classement.

Si le prix moyen baisse pour les 2 premières, Cannes progresse d'environ +200€/m² sur les 12 derniers mois.

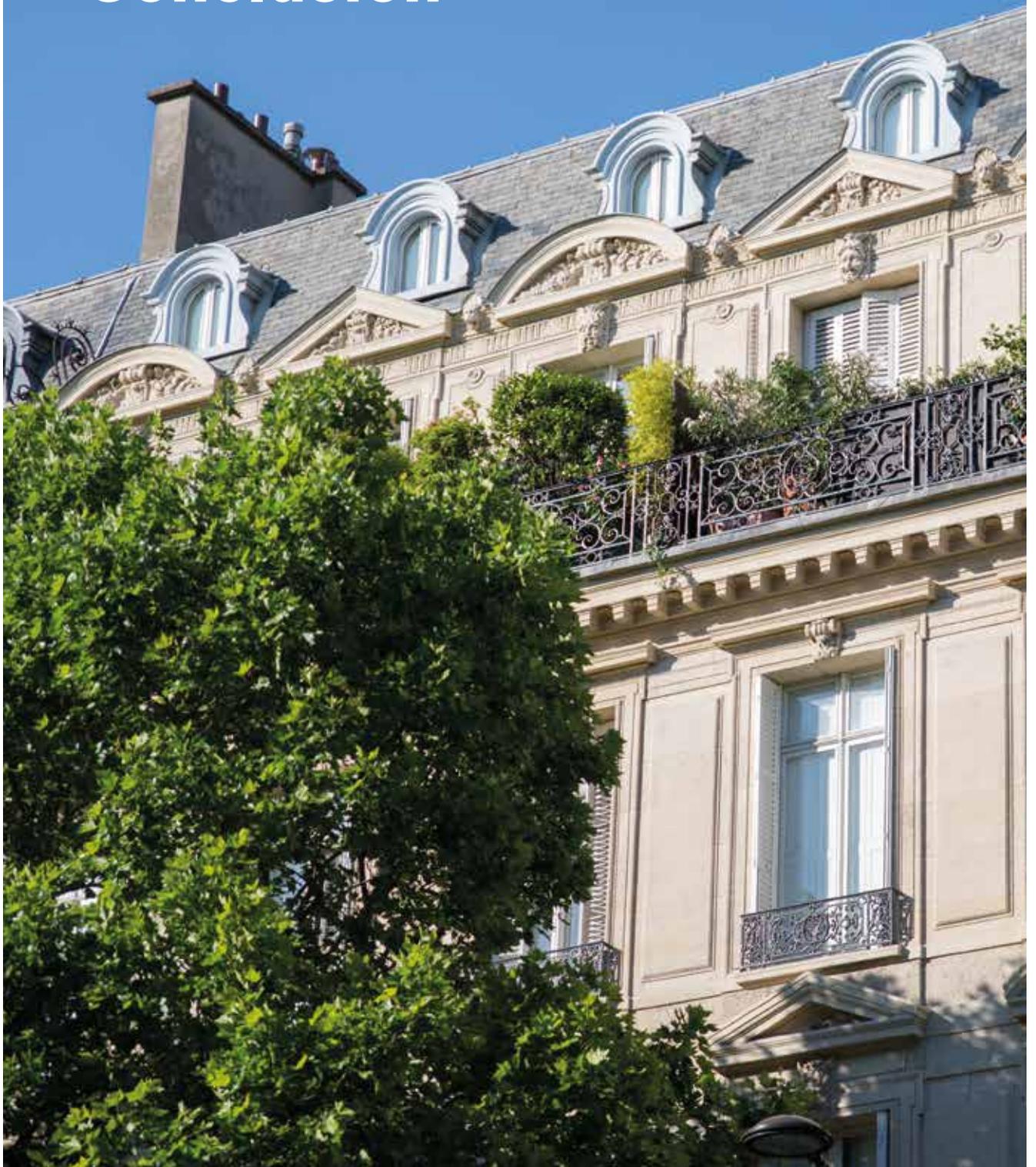
LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Montluçon en queue de classement des villes de + de 30 000 habitants où le prix au m² affiché est le plus bas.

Stat'ici

Conclusion



Conclusion

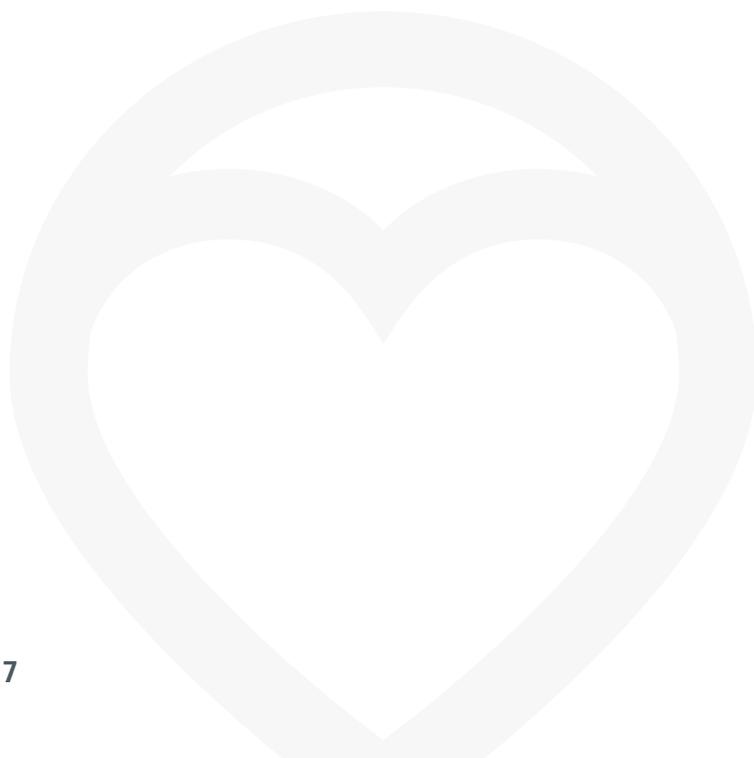
Le troisième trimestre se veut généralement décisif pour marquer la tendance annuelle et cette année 2024 montre des signes de changements sur le marché immobilier.

Après 12 mois de stabilité de l'offre et une demande moins intense, le marché de la transaction se retourne ce troisième trimestre avec une baisse de l'offre. En particulier au mois de septembre où la demande progresse de +15% par rapport à 2023, signe d'un rééquilibrage rendu possible par une baisse des prix de vente et une hausse du pouvoir de financement des acquéreurs, avec un taux d'emprunt qui baisse depuis le début de l'année. Cette conjoncture propice à un redémarrage devrait se poursuivre sur les prochains mois. Le gain de pouvoir de

financement des acquéreurs pourrait cependant stopper la baisse des prix, mais dans ce marché où le niveau d'offre reste élevé, il n'est pas dit que les prix remontent avant la fin de l'année. **Ce dernier trimestre pourrait devenir ainsi le meilleur moment pour acheter !**

Si des améliorations se profilent désormais, cette crise du logement n'est pas encore passée, en particulier dans les zones tendues. L'envie et le besoin de logement sont toujours bien présents et l'intérêt prend de l'ampleur dans les sphères économiques, politiques et sociales. **Il faudra désormais attendre le bilan de fin d'année pour confirmer que la reprise du marché immobilier est bien entamée.**

Pour l'élaboration du Stat'ici, nous nous basons uniquement sur les données qui sont collectées sur le site bienici.com.



Glossaire

Offre

Volume d'annonces diffusées sur bienici.com

Demande

Volume de contacts effectués sur les annonces diffusées sur bienici.com

Tension

Rapport entre l'offre et la demande sur bienici.com

Typologie de biens

Classification par nombre de pièces pour les appartements (du studio au T5)

Prix affichés

Prix indiqué sur les annonces diffusées sur bienici.com (prix de vente ou loyer)

Durée de diffusion des annonces

Temps moyen de diffusion (en jours) des annonces publiées sur bienici.com

Territoires – Zones urbaines, péri-urbaines, rurales

Définition des bases de l'INSEE – <https://www.insee.fr/fr/information/2115011>

Podium des villes de plus de 30 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un appartement de 3 pièces a le plus évolué entre le 3^{ème} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m² affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé

Le marché de la transaction

3^{ème} trimestre 2024

