

# Stat'ici

AVRIL 2024

## Le marché de la transaction

1<sup>er</sup> 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

## Le Stat'ici fait peau neuve !

Nous l'avons repensé pour faciliter sa lecture et vous apporter les informations essentielles en un coup d'œil. Désormais, vous trouverez en début de chaque numéro des pages « résumé » sur les marchés de la transaction, de la location et de la promotion immobilière comprenant les infos clés du marché dans son ensemble.

L'année 2023 s'est caractérisée par une baisse brutale du nombre de transaction avec un impact important sur le secteur, autant dans l'ancien que dans le neuf. Est-ce que ce début d'année 2024 prend le même chemin ? La baisse des taux d'intérêt bancaires peut-elle relancer un marché en léthargie depuis quelques mois ?

Dans ce premier numéro trimestriel de 2024 spécialement dédié à la transaction immobilière, nous mesurons en temps réel les évolutions du marché transactionnel et faisons un état des lieux précis de l'offre, de la demande et des prix affichés dans les grandes villes françaises.

Nous espérons vous apporter, avec cette nouvelle édition du Stat'ici, les réponses aux questions que vous vous posez sur le marché immobilier ainsi qu'enrichir votre analyse et compréhension du marché.

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<sup>e</sup>** 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

L'année 2023 a été un défi pour le secteur de l'immobilier. En effet, les taux d'intérêt ont constamment grimpé pour atteindre des sommets jamais vus depuis 2008. Les prix de l'immobilier sont restés élevés et leur baisse n'a été que relative vers la seconde moitié de l'année.

Pour couronner le tout, le nombre de transaction a chuté par rapport aux années précédentes. Ce premier trimestre 2024 est porteur d'espoir, les taux d'emprunt baissent pour repasser sous la barre des 4% en moyenne, et les prix continuent de baisser.

Evolutions constatées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## L'OFFRE

**+18%**

de biens à vendre

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, l'offre progresse encore de 18% en un an, avec une **hausse plus marquée sur les maisons (+25%)** que sur les appartements (+10%).

## LA DEMANDE

**-14%**

sur les annonces

Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le volume de demande a baissé de 14% sur les annonces de biens à vendre au niveau national, une baisse **équivalente de la demande pour les appartements et les maisons.**

## LES PRIX

**-5%**

sur le prix au m<sup>2</sup>

Sur l'année écoulée, le prix moyen affiché au m<sup>2</sup> a baissé de 5% au niveau national, baisse qui concerne **uniquement les appartements, car le prix des maisons stagne encore** entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## LA DURÉE DE DIFFUSION

**+13 JOURS**

de durée de diffusion

La durée de diffusion des annonces de biens à vendre progresse encore cette année, à un rythme similaire que celui déjà observé entre 2022 et 2023. On compte ainsi en moyenne, **80 jours pour une annonce de bien à vendre, avec 16 jours de plus pour un appartement.**



# La location au niveau national

**Le marché de la location traverse une crise inédite.** La demande de biens à louer a littéralement explosé dans les grandes villes. Ailleurs, les prix des loyers ont augmenté. L'inflation et la hausse des taux d'intérêt contractent ce marché déjà tendu et poussent les Français à remettre

le projet d'achat à plus tard et à rester locataire créant ainsi un « bouchon locatif ». Est-ce que la reprise du marché de la transaction sur ce premier trimestre améliore la situation du marché de la location ?



## L'OFFRE

**+7%**  
de biens à louer

Une légère reprise de l'offre locative entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 de +7%, mais qui ne rattrape pas encore la pénurie survenue à l'été 2021. On affiche ainsi **un recul de 33% de l'offre locative par rapport à la situation d'il y a 3 ans et plus.**



## LA DEMANDE

**+18%**  
de contacts  
sur les annonces

La demande progresse encore de +18% sur l'année écoulée, avec **un volume de demande qui a doublé en 3 ans.**



## LES PRIX

**+1,7%**  
sur le loyer moyen

Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le loyer moyen affiché des annonces de location a progressé de +1,7%. Une hausse qui se veut **plus marquée dans les grandes villes** où la tension est plus forte.

Evolutions constatées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024

# Le Neuf au niveau national

Le constat est unanime pour tous les professionnels de l'immobilier en France : c'est le marché de la promotion immobilière qui a le plus ralenti en 2023, et la baisse s'accroît encore en ce début d'année 2024. Les pouvoirs publics, conscients de la dangerosité pour tout un pan de l'économie française souhaite remettre l'immobilier neuf au centre des discussions et provoquer des chocs d'offre et construire 30 000 nouveaux logements d'ici fin 2024.

Evolutions constatées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024



## L'OFFRE

# -10%

de nouveaux programmes

L'inflation et la hausse des matières premières, les coûts du foncier élevés et le prix des matériaux ont fortement ralenti la production de logements neufs. L'offre de programmes neufs baisse de 10% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Moins de programmes sortent de terre fragilisant ainsi de nombreux promoteurs immobiliers.



## LA DEMANDE

# -31%

de contacts sur les annonces

Si l'offre de biens neufs a baissé, la demande a également baissé sur le premier trimestre 2024. À l'instar de la transaction, les Français décalent leur achat de biens neufs car trop contraints par l'inflation et les hausses de la facture d'énergie ou les taux d'intérêt. Aujourd'hui la demande de logements neufs a baissé de 31% affichant un résultat au plus bas depuis la crise sanitaire.



## LES PRIX

# +3%

sur le prix au m<sup>2</sup>

L'inflation a impacté tous les secteurs y compris celui des matériaux de construction et des matières premières. Les promoteurs subissant eux aussi les effets de l'inflation, sont contraints d'aligner leurs coûts sur les prix de l'immobilier. Ainsi au premier trimestre 2024, les prix du neuf ont augmenté de 3% au m<sup>2</sup>. Cette hausse demeure moins importante que celle constatée entre 2022 et 2023 où les prix avaient progressé de plus de 10% en moyenne.

# Stat'ici

## Focus sur le marché de la transaction

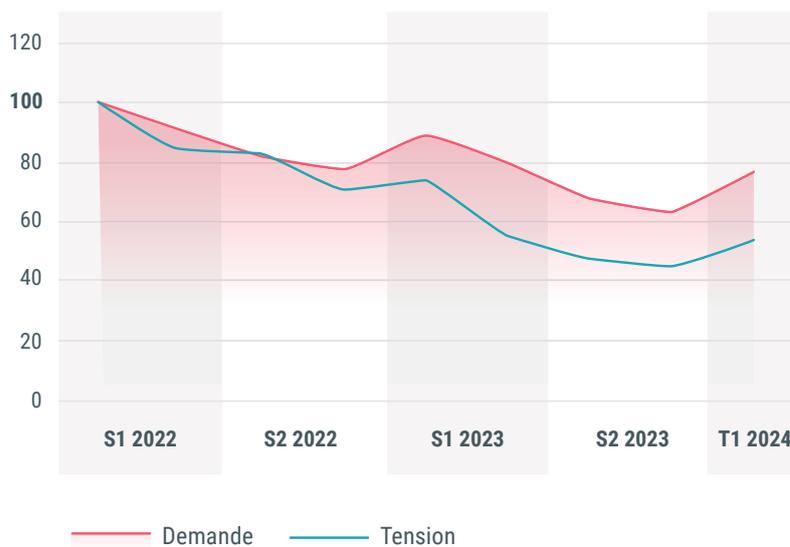


# La demande de biens à vendre

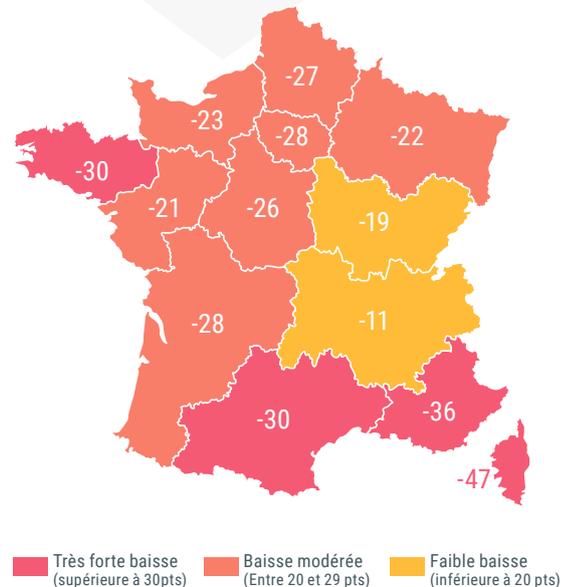


**-27%** de tension au niveau national en un an.

Evolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2022



Evolution de la tension sur les biens à vendre par région au 1<sup>er</sup> trimestre entre 2023 et 2024

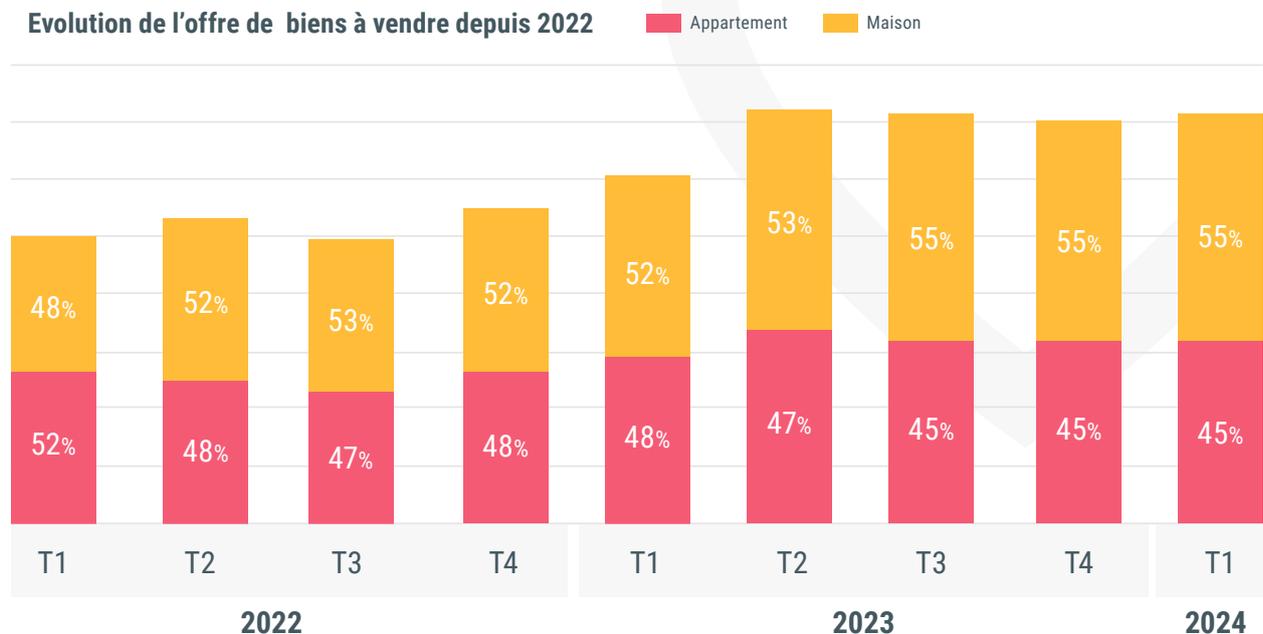


En 2 ans, la demande sur les biens à vendre **a baissé progressivement, malgré la hausse de l'offre disponible**. On constate ainsi une **baisse de la tension de presque 50%** depuis 2022, année marquée par la reprise de l'inflation et des taux d'intérêt.

**La demande de biens baissé de 14% sur l'année écoulée.** Cette baisse de la demande n'est que la continuité du marché de 2023. Les Français remettent à plus tard leur projet immobilier et leurs envies d'accéder à la propriété. L'inflation et la flambée des taux d'intérêt bancaires sont responsables de cette baisse de la demande.

# L'offre de biens à vendre

Evolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022



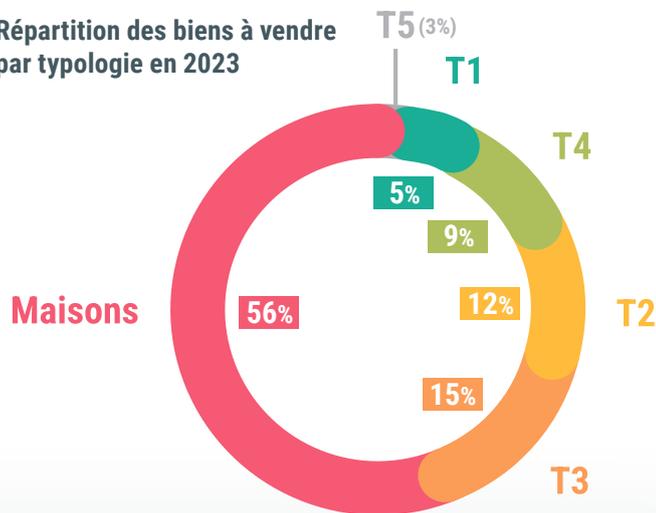
Si l'offre de biens à vendre a progressé de +18% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le volume d'annonces diffusées chaque trimestre stagne depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023. La part de maisons dans l'offre de biens à vendre a retrouvé courant 2023 son niveau d'avant crise sanitaire (55% de maisons pour 45% d'appartements).

## LE DÉCRYPTAGE

Avec une augmentation de l'offre et une demande plus faible au cours de la dernière année, la tension sur les biens à vendre a encore diminué au premier trimestre de 2024. La répartition entre l'offre et la demande s'est progressivement rééquilibrée entre maisons et appartements.

Bien que le premier trimestre enregistre une augmentation de la demande par rapport au trimestre précédent, il faudra attendre le deuxième trimestre pour voir se dessiner les tendances de l'année. Un regain de la demande au deuxième trimestre est espéré pour faire de 2024 une année meilleure que 2023.

Répartition des biens à vendre par typologie en 2023

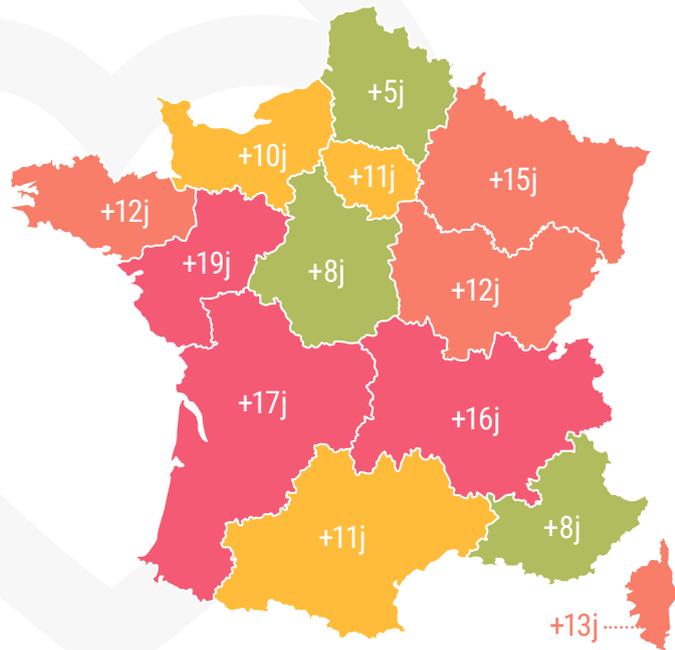


# Les durées de diffusion

Evolution du temps de diffusion des annonces par rapport à T1 2023



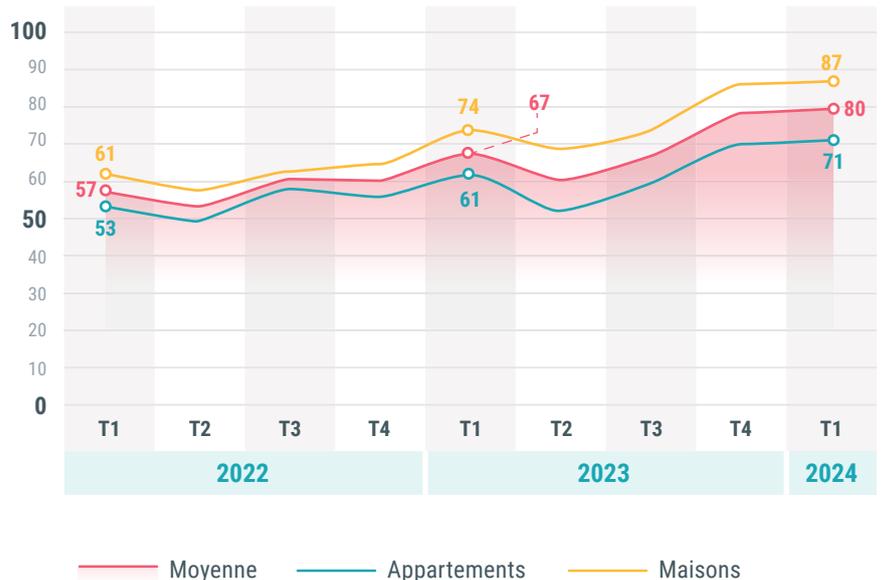
**+13 jours de diffusion**  
vs. T1 2023



## Temps moyen de diffusion par région en 2023

AUVERGNE RHÔNE ALPES	83 jours
BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ	92 jours
BRETAGNE	81 jours
CENTRE VAL-DE-LOIRE	87 jours
CORSE	99 jours
GRAND EST	86 jours
HAUTS-DE-FRANCE	78 jours
ÎLE-DE-FRANCE	69 jours
NORMANDIE	84 jours
NOUVELLE AQUITAINE	90 jours
OCCITANIE	81 jours
PAYS DE LA LOIRE	82 jours
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR	76 jours
<b>FRANCE MÉTROPOLITAINE</b>	<b>80 jours</b>

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



## LE DÉCRYPTAGE

Les agents immobiliers ont vécu une année marquée par une augmentation constante de leur stock de biens à vendre. Cela se traduit par un allongement de la durée de diffusion des annonces sur Bien'ici. Au dernier trimestre 2023 la durée de diffusion moyenne s'élevait à 68 jours. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, il faut compter en moyenne 80 jours en moyenne pour vendre un bien, avec 16 jours de plus en moyenne pour la vente d'un appartement. C'est une augmentation qui reflète la crise du marché immobilier. Cependant des disparités existent selon les régions. En effet, en région Nouvelle Aquitaine, la durée moyenne de diffusion est de 90 jours tandis qu'elle est de 68 jours en Ile-de-France.

# Les prix de l'immobilier

Les prix moyens affichés au m<sup>2</sup> baissent au global, avec un effet plus prononcé sur les appartements à vendre dans les grandes villes. Les prix des maisons à vendre quant à eux stagnent depuis un an, à un niveau environ +6% supérieur à celui de début 2022.

## Les prix moyens affichés au m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

	Appartements	Maisons
FRANCE ENTIÈRE	4 866€ -5% sur un an -3% sur 2 ans	2 822€ +0% sur un an +6% sur 2 ans
PARIS	11 057€ -5% sur un an -6% sur 2 ans	N.C.
ÎLE DE FRANCE (HORS PARIS)	5 434€ -7% sur un an -6% sur 2 ans	3 904€ -5% sur un an -6% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 177€ -2% sur un an +2% sur 2 ans	2 930€ +1% sur un an +6% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 484€ +0% sur un an +5% sur 2 ans	2 346€ +1% sur un an +8% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 988€ +3% sur un an +14% sur 2 ans

Evolution des prix affichés au m<sup>2</sup> depuis 2022



## LE DÉCRYPTAGE

Avec une baisse des prix affichés d'environ 5% milieu 2023, les prix ne baissent que très relativement depuis. La tendance est identique en ce premier trimestre 2024 : les prix stagnent. Certaines villes enregistrent même une hausse des prix affichés. C'est le cas notamment à Narbonne dans l'Aude qui en un an a vu les prix affichés de l'immobilier grimper de 11% sur un an.

La baisse des prix est plus marquée sur les appartements. La raison ? Un report des habitants de centre-ville vers les périphéries urbaines où les prix sont plus attractifs que ceux des villes où les prix sont naturellement plus élevés et pas représentatifs de la réalité du marché.

# 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 50 000 habitants ? Éléments de réponses.

Les top présentés prennent en compte les villes de plus de 50 000 habitants.

## Top 10 des villes où le prix médian pour un T3 a le + augmenté

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
Narbonne (11)	160 000 €	+17%
Saint Quentin (02)	65 500 €	+15%
Cagnes sur Mer (06)	366 000 €	+14%
Saint Nazaire (44)	239 000 €	+14%
Grasse (06)	243 000 €	+13%
Bourges (18)	108 000 €	+13%
Dunkerque (59)	213 000 €	+12%
Lorient (56)	187 000 €	+10%
Laval (53)	153 760 €	+10%
Antibes (06)	436 545 €	+9%

## Top 10 des villes où le prix médian pour un T3 a le + baissé

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
Beauvais (60)	128 400 €	-23%
Venissieux (69)	192 500 €	-23%
Villeneuve D'Asq (59)	180 000 €	-21%
Grenoble (38)	172 000 €	-18%
Montpellier (34)	245 000 €	-17%
Saint Etienne (42)	80 000 €	-16%
Epinay-sur-Seine (93)	194 000 €	-15%
Cherbourg en Cotentin (50)	133 526 €	-14%
Villeurbanne (69)	248 500 €	-13%
Aulnay-sous-Bois	200 000 €	-13%

### LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Un trio de tête habitué du classement, malgré un prix qui perd plus de 600€/m<sup>2</sup> sur l'année écoulée à Neuilly-sur-Seine et à Paris.

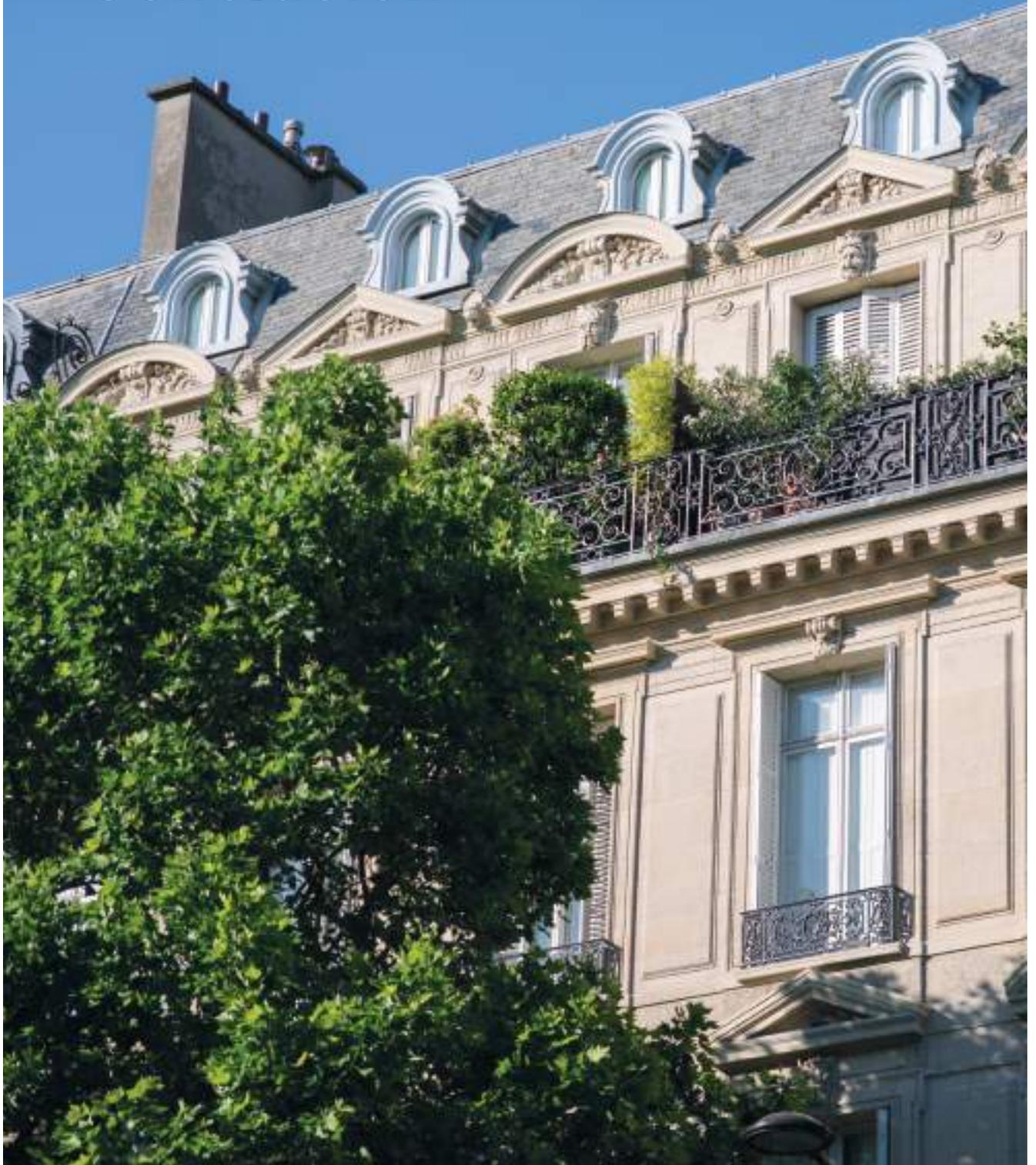
### LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Chalon-sur-Saône en queue de classement des villes de + de 50 000 habitants où le prix au m<sup>2</sup> affiché est le plus bas.

# Stat'ici

## Conclusion





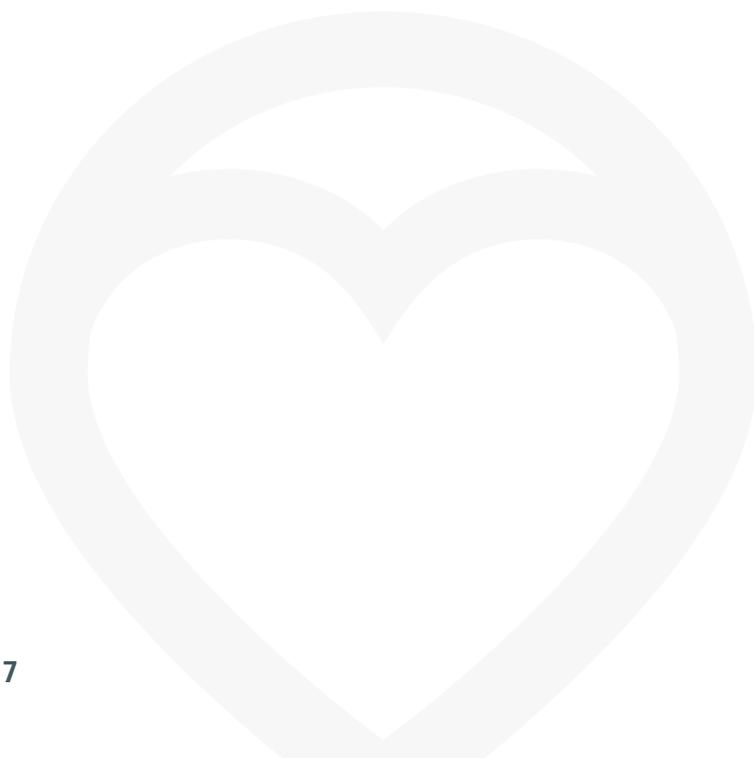
# Conclusion

**Le début d'année 2024 poursuit la tendance observée depuis l'été dernier, avec un volume d'offre de biens à vendre qui stagne à un niveau élevé et une tension divisée par deux depuis le début de la période inflationniste.** La demande sur les annonces de biens à vendre est cependant plus importante qu'avant la crise sanitaire, alors que les conditions d'accès à l'achat se sont durcies : un taux d'emprunt bancaire multiplié par 3,5 et un prix moyen affiché qui a augmenté de plus de 700€/m<sup>2</sup> en 4 ans. Si les effets de l'inflation ont été directs sur la hausse des taux d'emprunt, la baisse des prix de vente n'est effective que depuis la fin d'année 2023, et l'équilibre du pouvoir d'achat immobilier n'est toujours pas au rendez-vous en ce début d'année 2024.

Le prochain trimestre sera déterminant pour relancer le dynamisme du marché immobilier. Le printemps est traditionnellement la période la plus propice aux transactions immobilières, une partie importante des ménages souhaitant privilégier un déménagement avant la prochaine rentrée scolaire.

**Les biens à vendre au bon prix trouveront preneur, pas les autres.** De quoi s'attendre à une baisse des prix plus marquée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, en raison des taux de crédit actuellement toujours élevés, qui bloquent le rapport d'équilibre entre le prix que souhaite le vendeur et la capacité de financement de l'acquéreur. Si l'acheteur ne dispose pas de budget supérieur, le vendeur devra baisser son prix s'il veut vendre. Du côté du marché locatif, la pénurie d'offre reste présente, en particulier dans les grandes villes françaises, et la demande ne désempie pas. La libération des baux étudiants n'aura lieu que si ces locataires trouvent à se reloger, faute de quoi un nouveau bouchon se produira sur les petites surfaces à louer durant l'été. L'espoir du rééquilibrage du pouvoir de financement des primo-accédants – entre les taux de crédit et les prix de vente – sera aussi une clé de déblocage de ce marché locatif, dont une partie des locataires actuels sont en passe de devenir propriétaire.

**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 50 000 habitants

- Top 10 des villes où le prix médian d'un appartement de 3 pièces a le plus évolué entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (à la hausse et à la baisse)
- Top 3 des villes où le prix au m<sup>2</sup> affiché moyen est le plus élevé ou est le moins élevé



# Le marché de la transaction

1<sup>er</sup> trimestre 2024

