

# Stat'ici

JANVIER 2025

## Quel est le bilan de l'année 2024 ?



bien'ici

# Sommaire

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

<b>La transaction</b>	6
<b>La location</b>	7
<b>Le neuf</b>	8

## P.9 **Détail sur le marché transactionnel**

<b>La demande</b> de biens à vendre	10
<b>L'offre</b> de biens à vendre	11
<b>Les durées</b> de diffusion	12
<b>Les prix</b> de l'immobilier	13
<b>Les villes</b> podium	14

## P.15 **Détail sur le marché locatif**

<b>La demande</b> de biens à louer	16
<b>L'offre</b> de biens à louer	17
<b>Focus</b> DPE	18
<b>Les loyers</b> dans les grandes villes	19
<b>Les villes</b> podium	20

## P.21 **Détail sur le marché du neuf**

<b>La demande</b> sur le neuf	22
<b>Les villes où</b> on construit en 2024	23

## P.24 **Conclusion**

## P.26 **Glossaire**

# Introduction

Comme le dit le célèbre adage « les années passent et se ressemblent »... Sauf pour le secteur de l'immobilier. Véritable baromètre de la société, le marché immobilier est plongé, depuis l'ère post-covid a des situations diamétralement opposées, oscillant entre phase dynamique comme à la sortie du confinement au ralentissement du marché comme ces 18 derniers mois.

2024 est à l'image de ce marché, soit plein d'espoir, soit dans l'attente le plus absolu. Après une année 2023 placée sous le signe de la crise de prix et des taux mais avec néanmoins plus de 900 000 transactions, le début 2024 soufflait un vent d'optimisme : des prix et des taux en baisse redonnant du pouvoir d'achat immobilier aux nombreux Français.

Le marché de la transaction termine l'année en berne avec 780 000 transactions annoncées par les Notaires de France, Loïc Cantin président de la FNAIM prévoit une véritable crise du logement à cause du marché de la location complètement bouché, et le marché de la promotion immobilière est à l'agonie selon plusieurs acteurs du secteur.

Cependant, il faut rester positif pour 2025. Si 2023 a été une année de crise, l'année 2024 est une année de transition pour un marché qui va repartir et nous avons de bons espoirs pour 2025 : les porteurs de projet sont présents et veulent concrétiser leur projet immobilier au cours des 12 prochains mois, les prix se stabilisent, les taux vont encore baisser pour faciliter encore plus l'accès au crédit pour de nombreux ménages...

Le secteur attend également de grandes mesures de la part des pouvoirs publics pour une année qui s'annonce pleine de défis pour tout un pan de l'économie française.

Dans ce numéro bilan de Stat'ici vous retrouverez dès les premières pages les chiffres clés des marchés de la transaction, de la location et du neuf, puis nous détaillerons ces trois marchés à travers les données collectées par notre service analyse de Bien'ici.

Nous espérons que ces analyses répondront aux questions que vous vous posez sur le marché immobilier dans son ensemble et amélioreront votre compréhension de cette année 2024.

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 :

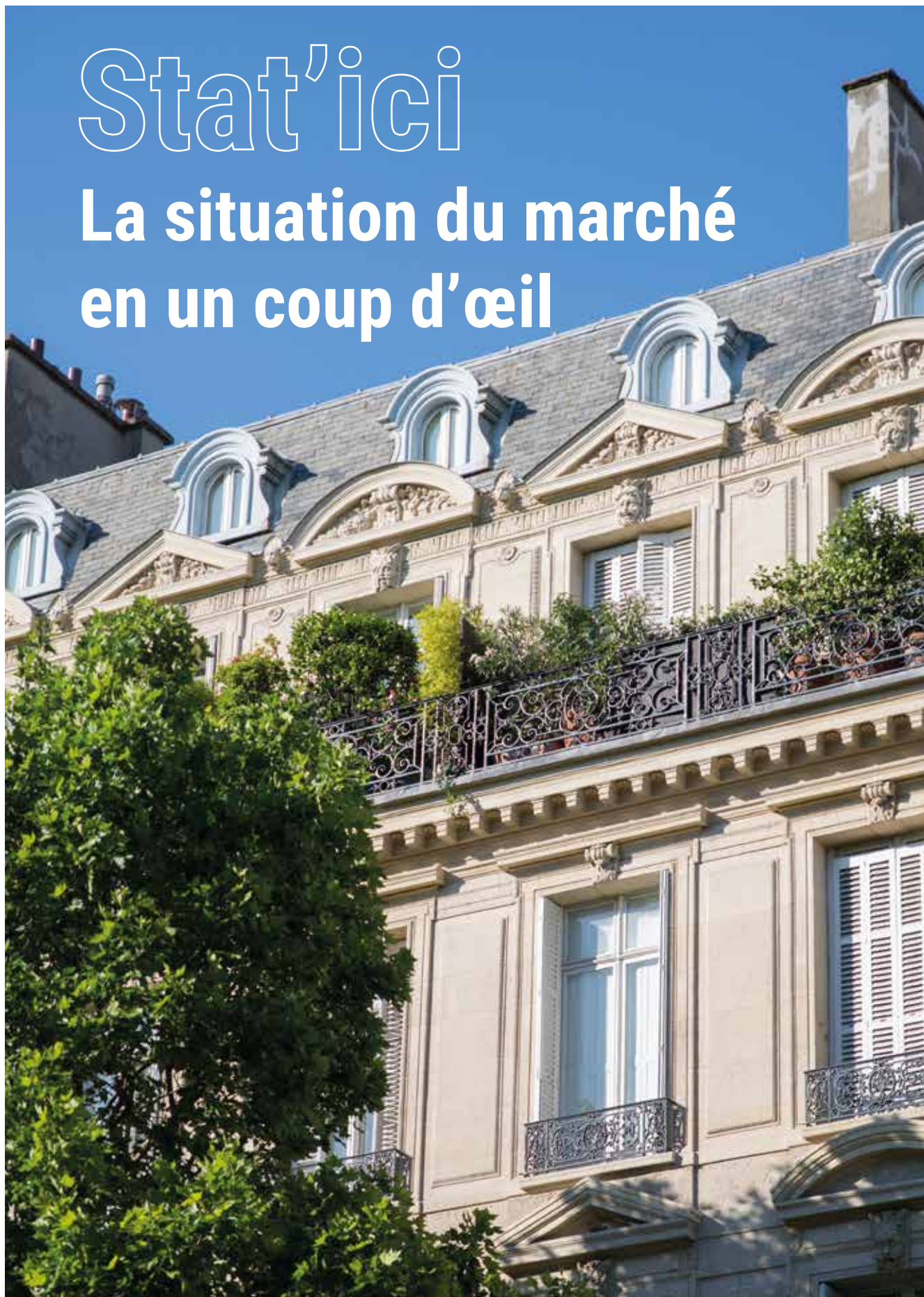
**3<sup>e</sup>** portail français  
en audience.

**15 000**  
agence immobilières  
clientes.

**+17 MILLIONS**  
de visites mensuelles  
sur bienici.com

# Stat'ici

## La situation du marché en un coup d'œil



## La transaction au niveau national

Tous les indicateurs de l'année 2024 ont été positifs : prix et taux en baisse. Malgré une incertitude politique provoquant un léger coup de frein, l'envie reste présente.

Évolutions constatées entre 2023 et 2024 (janvier à novembre)

### L'OFFRE

**-5%**

de biens à vendre

En 2024, l'offre de biens à vendre baisse de 5%. Cette baisse est nettement plus marquée sur les appartements (-8%) alors que l'offre de maison est globalement stable (+0,5%).

### LA DEMANDE

**-5%**

de contacts sur les annonces

La demande baisse de 5% en volume entre 2023 et 2024, une baisse plus marquée sur les appartements (-8%) que sur les maisons à vendre (-3%).

### LES PRIX

**-1,3%**

sur le prix affiché au m<sup>2</sup>

Le prix moyen au m<sup>2</sup> baisse de 1,3% au niveau national, avec une baisse plus marquée sur les appartements (-3,2%) que sur les maisons (-2%).

### LA DURÉE DE DIFFUSION

**+9 JOURS**  
de diffusion

Sur l'ensemble de l'année, la durée de diffusion des annonces présentes sur le site Bien'ici a augmenté de 9 jours par rapport à la même période l'année précédente.



# La location au niveau national

Bien que l'on entrevoie une possible sortie de la crise immobilière, le risque d'une crise du logement en France demeure : de moins en

moins d'offre de biens à louer et une demande en constante progression depuis plus de 3 ans, bloquant un peu plus ce marché déjà très tendu.

Évolutions constatées entre 2023 et 2024 (janvier à novembre)



L'OFFRE

**-6%**  
de biens à louer

L'offre locative continue de baisser en 2024, avec une baisse de -6% des annonces diffusées sur l'année par rapport à 2023.



LA DEMANDE

**+1%**  
de contacts  
sur les annonces

La demande augmente peu en 2024 (+1%) sur les biens à louer. Une demande qui a progressé de +45% en 3 ans.



LES PRIX

**+2,5%**  
sur le loyer moyen  
affiché

Le loyer moyen progresse de +2,5% sur l'année. Une hausse marquée par la rareté de l'offre dans les villes les plus prisées.

## Le Neuf au niveau national

Les derniers chiffres du ministère des Territoires sont inquiétants : seuls 14 700 logements neufs ont été mis en vente au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024. Soit une baisse de 6% par rapport à la même période en 2023. Cela témoigne de la dureté de la crise qui

frappe ce secteur. Est-ce que la fin du dispositif Pinel va enfoncer le clou pour le secteur ? Ou le gouvernement va-t-il venir à la rescousse d'un secteur en difficulté ?

Évolutions constatées entre 2023 et 2024 (janvier à novembre)



### L'OFFRE

# -5%

de programmes

L'offre de programmes neuf recule de 5% entre 2023 et 2024.



### LA DEMANDE

# -20%

de contacts  
sur les annonces

Le volume de demande sur les biens neufs poursuit sa chute en 2024, avec 20% de demandes en moins qu'en 2023 (-44% vs 2022).



### LES PRIX

# +3%

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

Le prix moyen affiché sur les programmes neufs progresse de +3% sur l'année 2024, soit une hausse similaire à celle observée entre 2022 et 2023.



# Stat'ici

## Détail sur le marché transactionnel



# La demande de biens à vendre

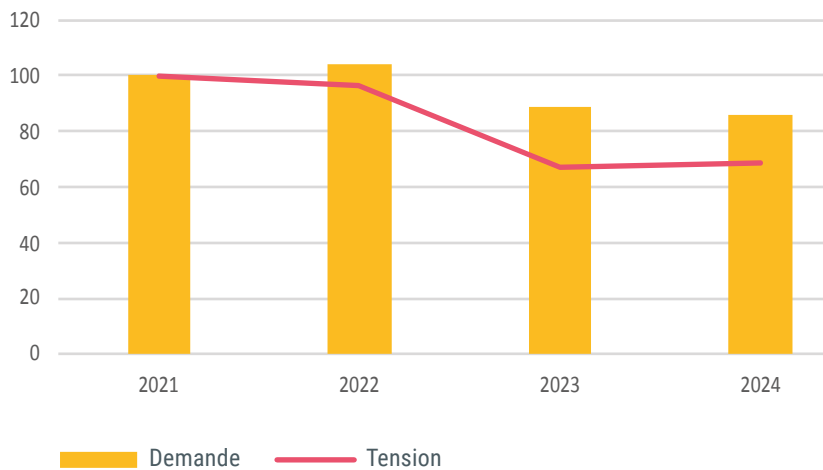


**+3%** de tension au niveau national en un an.

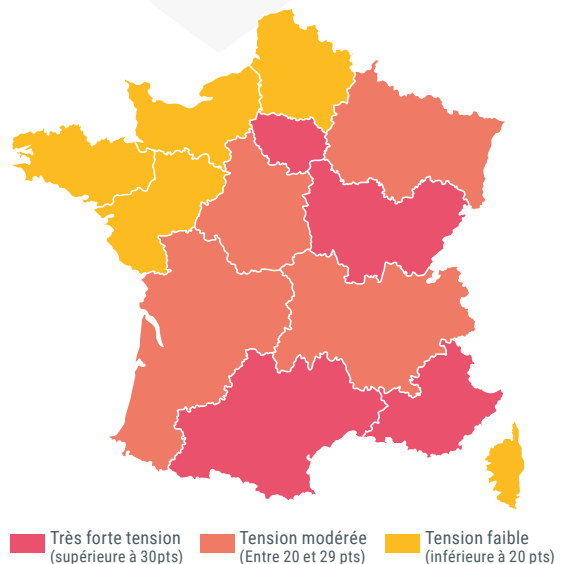


La **tension** se définit comme étant le rapport entre la demande et l'offre sur bienici.com.

Évolution de la demande sur les biens à vendre depuis 2021



Tension par région en 2024  
(Variation en pourcentage)



La demande sur les biens à vendre **a baissé depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2022, malgré la hausse de l'offre disponible.** La tension se maintient par rapport à 2023.

## LE DÉCRYPTAGE

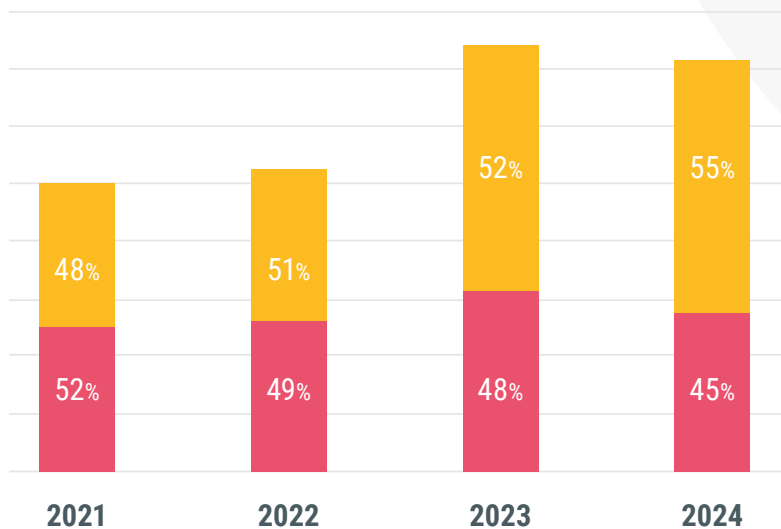
Si la demande de biens à vendre avait progressé de 2% au 3<sup>ème</sup> trimestre, sur l'année elle est en baisse de -5%. Ce recul de la demande s'explique notamment par une année marquée par des crises politiques majeures et une parenthèse olympique qui ont stoppés les projets immobiliers des Français préférant attendre le retour à la stabilité des institutions. Cependant, fin 2024 les Français manifestent l'envie d'immobilier : 34% des Français veulent concrétiser un projet immobilier en 2025.

# L'offre de biens à vendre

## Évolution de l'offre de biens à vendre depuis 2022

Échelle base 100 en 2021

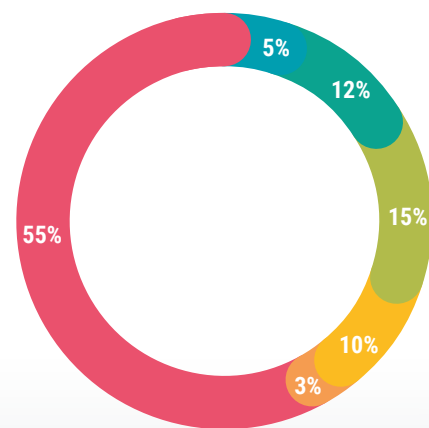
■ Appartement ■ Maison



Le volume d'offre de biens à vendre baisse en 2024, mais reste bien supérieur à celui de 2022. La part de maison dans l'offre augmente encore un peu en 2024.

## Répartition de l'offre par typologie en 2024

■ Studio  
■ T2  
■ T3  
■ T4  
■ T5  
■ Maison



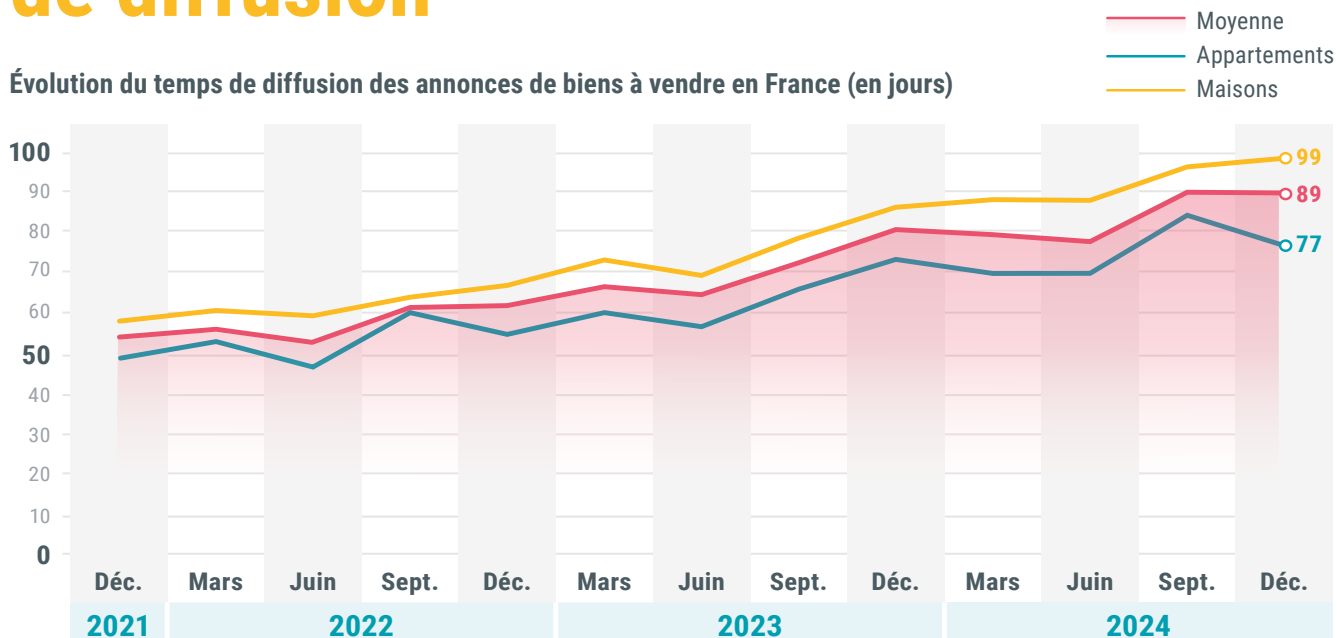
## LE DÉCRYPTAGE

À l'instar de la demande, l'offre de biens à vendre baisse elle aussi de -5%, et cette baisse s'apparente plutôt à une bonne nouvelle : les stocks des agents immobiliers sont en baisse et cela signifie que plus de biens immobiliers sortent du circuit de vente qu'ils ne rentrent de nouveaux mandats de vente. En 2024 la part des maisons dans l'offre de biens à vendre augmente continuellement depuis 2021.

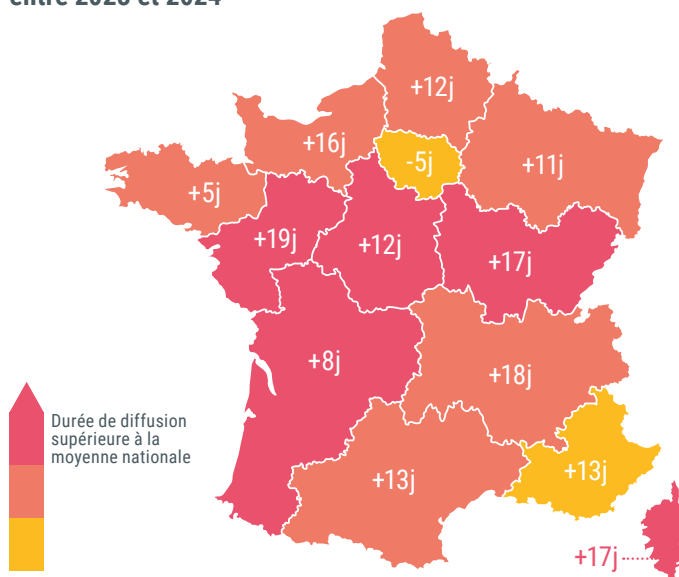
# Les durées de diffusion

**+9 jours de diffusion en 2024**

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



Évolution du temps de diffusion des annonces entre 2023 et 2024



Temps moyen de diffusion par région au 01/12/2024

Auvergne-Rhône-Alpes	95 jours
Bourgogne-Franche-Comté	105 jours
Bretagne	89 jours
Centre-Val de Loire	102 jours
Corse	113 jours
Grand Est	85 jours
Hauts-de-France	89 jours
Île-de-France	70 jours
Normandie	99 jours
Nouvelle Aquitaine	102 jours
Occitanie	95 jours
Pays de la Loire	100 jours
Provence-Alpes-Côte d'Azur	88 jours
<b>France Métropolitaine</b>	<b>89 jours</b>

## LE DÉCRYPTAGE

Depuis septembre 2024, la durée de diffusion des annonces présentes sur Bien'ici a tendance à baisser progressivement. Malheureusement, cette baisse relative ne permet pas de compenser la hausse des durées de diffusion en 2024 de 9 jours. La raréfaction de l'offre de biens à vendre participe à l'allongement de la diffusion des annonces.

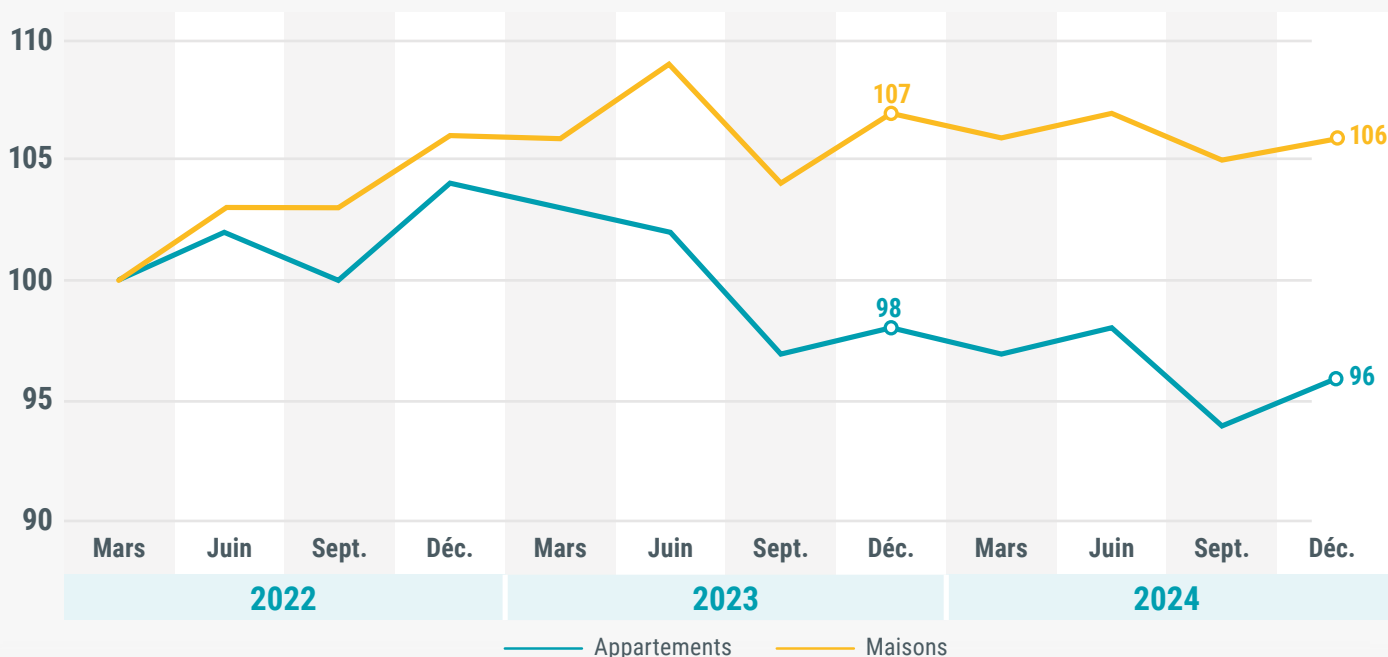
On a toujours de grandes disparités en fonction des régions. La Corse qui comprend moins de biens à vendre aura une durée de diffusion plus longue (113 jours) qu'une région comme l'Île-de-France (69) où les acheteurs ont bien plus de choix.

# Les prix de l'immobilier

Les prix moyens affichés au m<sup>2</sup> 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	4 810€ -2% sur un an -7% sur 2 ans	2 807€ +1% sur un an +0,2% sur 2 ans
PARIS	11 224€ +2% sur un an -4% sur 2 ans	N.C.
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 431€ -1% sur un an -8% sur 2 ans	3 859€ -2% sur un an -6% sur 2 ans
ZONES URBAINES (HORS IDF)	4 122€ -2% sur un an -2% sur 2 ans	2 928€ +1% sur un an +1% sur 2 ans
ZONES PÉRI-URBAINES (HORS IDF)	3 355€ -3% sur un an -1% sur 2 ans	2 338€ -1% sur un an +2% sur 2 ans
ZONES RURALES (HORS IDF)	N.C.	1 989€ +1% sur un an +5% sur 2 ans

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



## LE DÉCRYPTAGE

Les prix ont baissé sur l'ensemble de l'année 2024 mais ont tendance à remonter sur cette fin d'année. Les prix baissent pour les appartements dans la plupart des zones depuis deux ans, à l'exception de Paris qui demeure un marché à part. Cependant, les prix des maisons quant à eux sont globalement en hausse, les Français sont toujours portés par le rêve d'acquérir une maison.

# Les villes podium

Les prix de l'immobilier se stabilisent. Mais de nombreux écarts de prix subsistent dans les différentes villes de France.

Les + fortes variations sur 2024 du prix médian d'un appartement de 3 pièces (sur 12 mois glissants au 01/12/24)

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

VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
BOBIGNY (93)	259 000 €	+17%
ALÈS (30)	121 500 €	+32%
GAGNY (93)	243 000 €	+29%
SALON-DE-PROVENCE (13)	190 000 €	+19%
BRIVE-LA-GAILLARDE (19)	148 000 €	+18%
SAINT-CLOUD (92)	577 500 €	+17%
VILLENEUVE-D'ASCQ (59)	213 000 €	+16%
ARRAS (62)	225 000 €	+15%
CAEN (14)	209 000 €	+15%
NARBONNE (11)	163 000 €	+12%

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

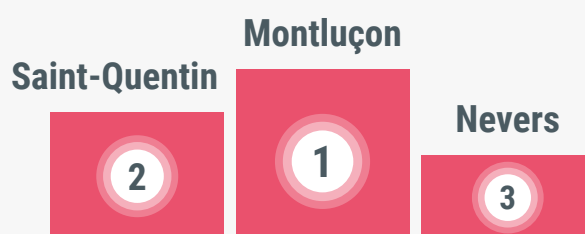
VILLE	PRIX MÉDIAN	VAR. SUR 1 AN
LENS (62)	89 000 €	-43%
SAVIGNY-SUR-ORGE (91)	149 900 €	-35%
TALENCE (33)	245 000 €	-25%
TOURCOING (59)	114 950 €	-23%
ARLES (13)	162 000 €	-23%
RILLIEUX-LA-PAPE (69)	215 500 €	-22%
CALAIS (62)	117 700 €	-18%
NOISY-LE-SEC (93)	220 000 €	-18%
BONDY (93)	185 000 €	-16%
MARCQ-EN-BARŒUL (59)	247 000 €	-15%

## LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE



Le trio de tête inchangé sur l'année, avec un prix au m<sup>2</sup> moyen affiché supérieur à 10 000 €.

## LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Montluçon en queue de classement des villes de + de 30 000 habitants où le prix au m<sup>2</sup> affiché est le plus bas. Le Top 3 des villes présente un prix moyen affiché inférieur à 1 300€/m<sup>2</sup> (et proche de 1 000€/m<sup>2</sup> pour Montluçon).

# Stat'ici

## Détail sur le marché locatif

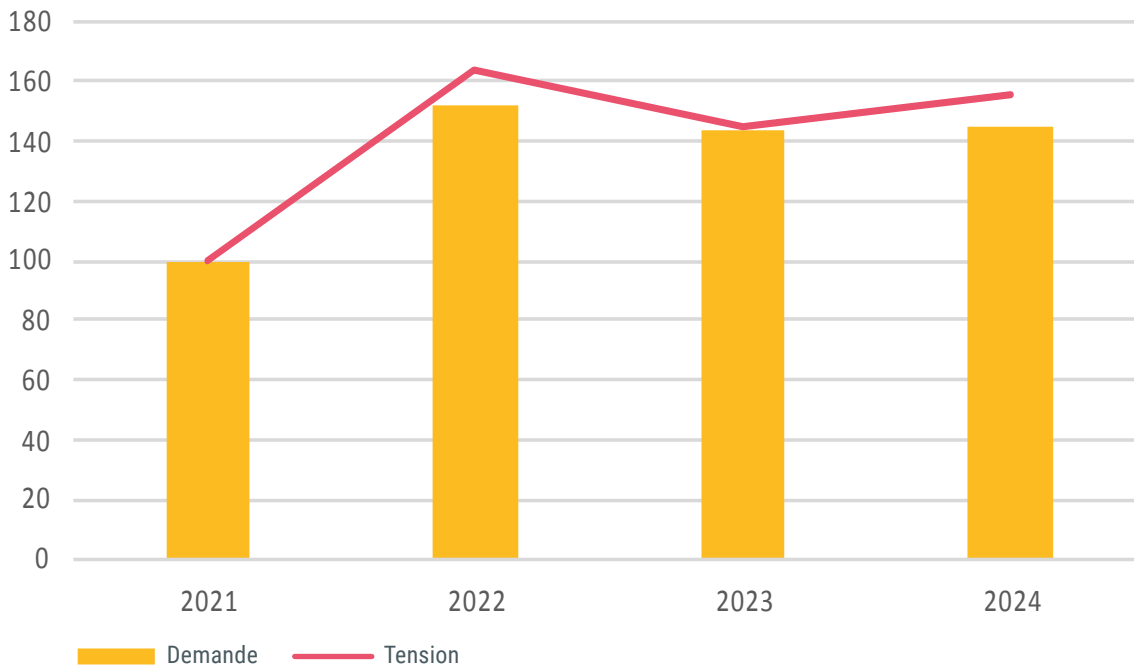




**+7%** de tension au niveau national en un an.

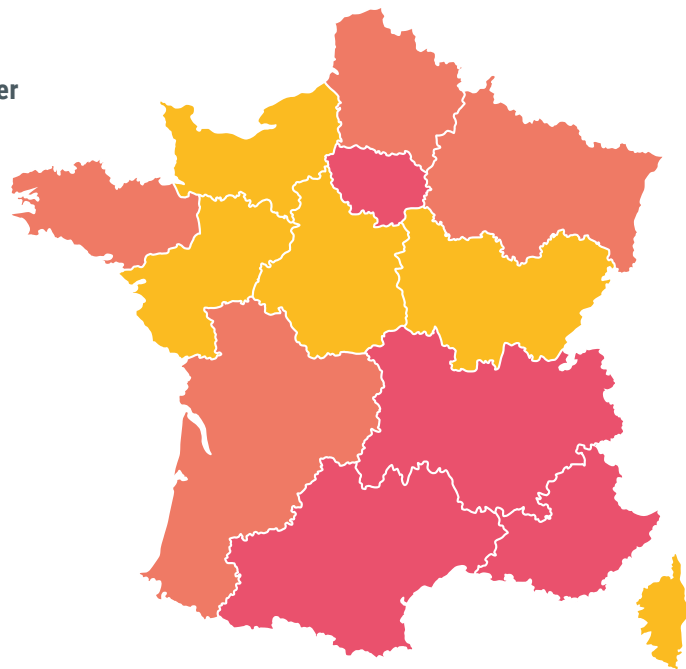
# La demande de biens à louer

Évolution de la demande sur les biens à louer depuis 2021



Tension par région sur les biens à louer en 2024

- Très forte tension (supérieure à 30pts)
- Tension modérée (Entre 20 et 29 pts)
- Tension faible (inférieure à 20 pts)



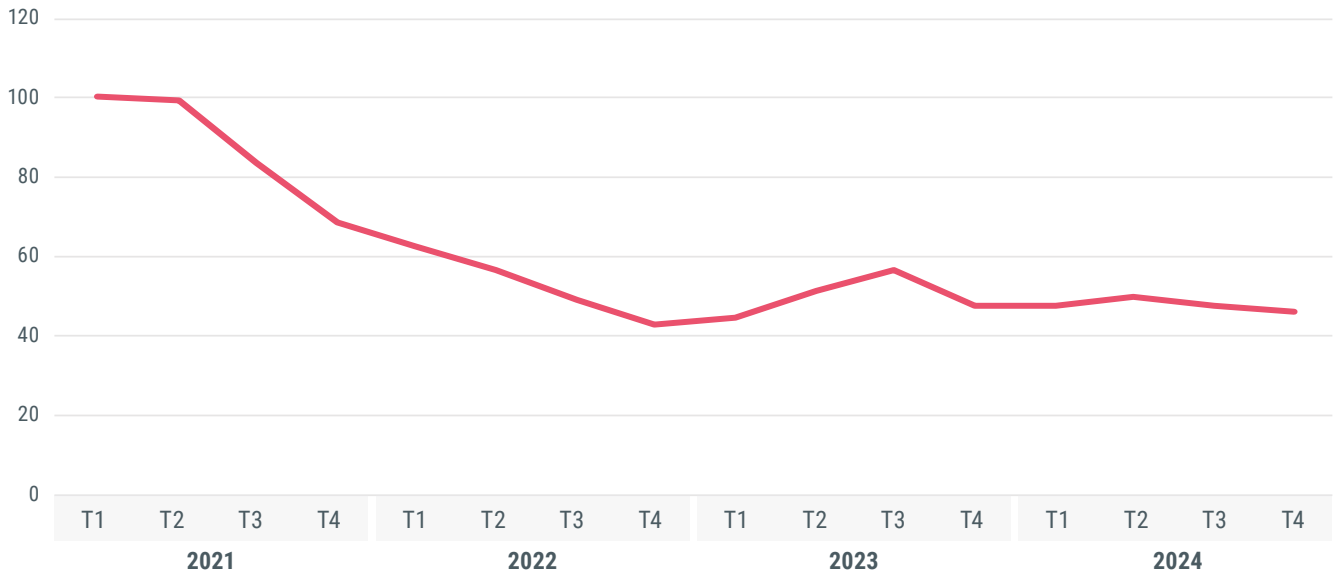
La demande sur les biens à louer a **progressé légèrement en 2024**, (+1% vs 2023) et la tension a augmenté de +7,4% en raison du niveau faible d'offre.



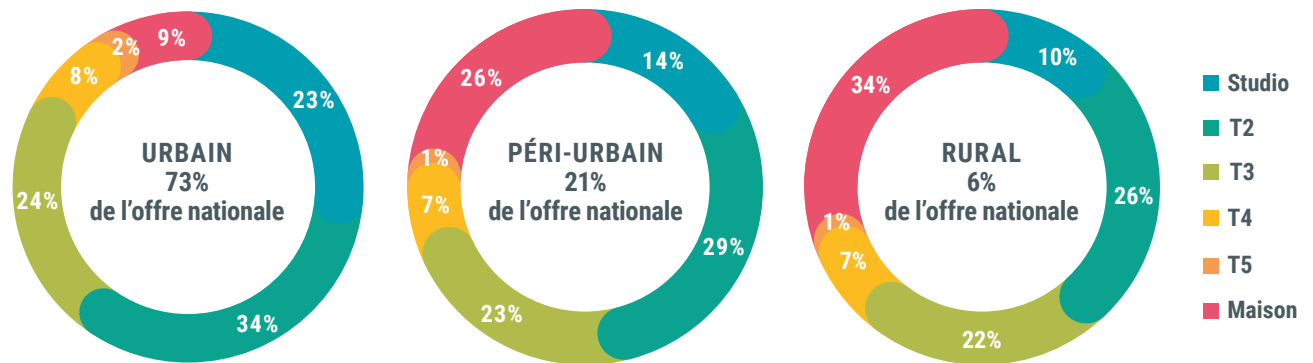
# L'offre de biens à louer

Un volume d'offre d'annonces de biens à louer qui maintient un seuil bas depuis fin 2022.

Évolution de l'offre de biens à louer depuis 2021



Répartition de l'offre de biens à louer par territoire au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024



## LE DÉCRYPTAGE

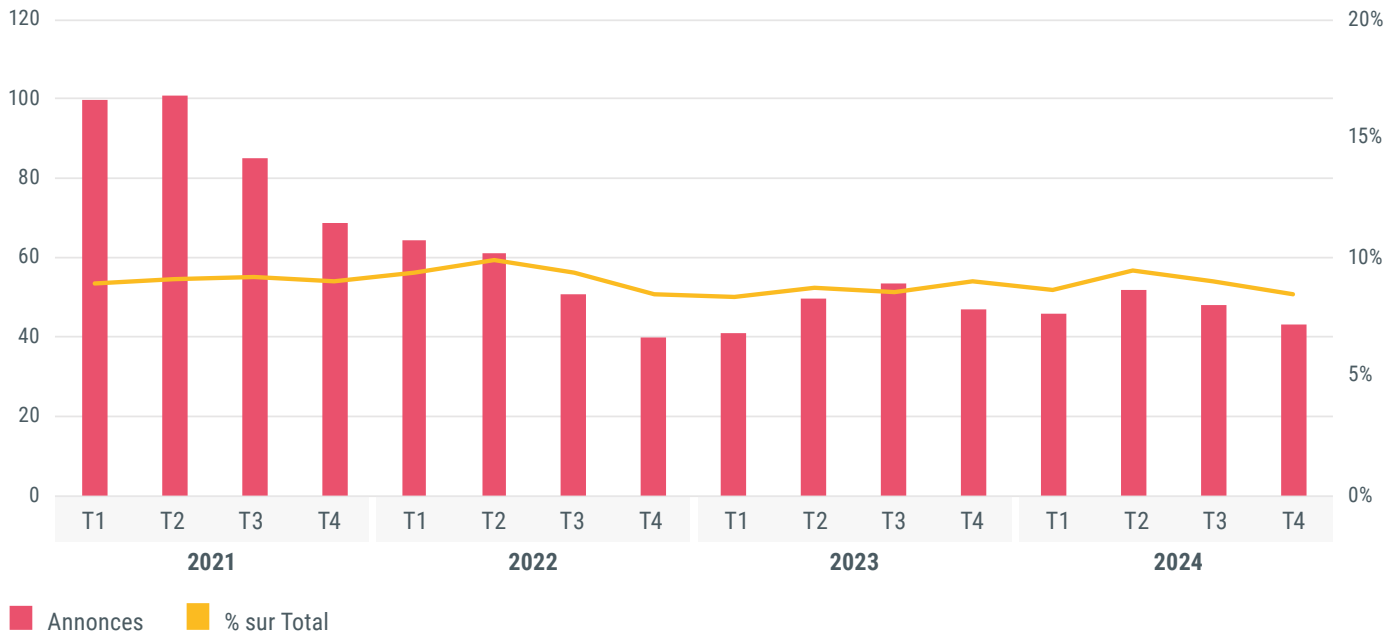
Aucun signe d'amélioration ne se profile pour le marché de la location. L'offre de biens à louer baisse de -6% sur 2024. La légère reprise du marché transactionnel permettant aux primo-accédants de quitter leur location ne compense pas l'offre de biens à louer qui progresse en 2024. Trop de locataires sont contraints de rester locataires et créent un bouchon locatif. Si on tend à sortir de la crise immobilière, les difficultés du marché de la location pourraient causer une crise bien plus importante si rien n'est fait pour retrouver une rotation des biens plus régulière dans le marché de la location.

# Focus DPE

8%

de passoires thermiques

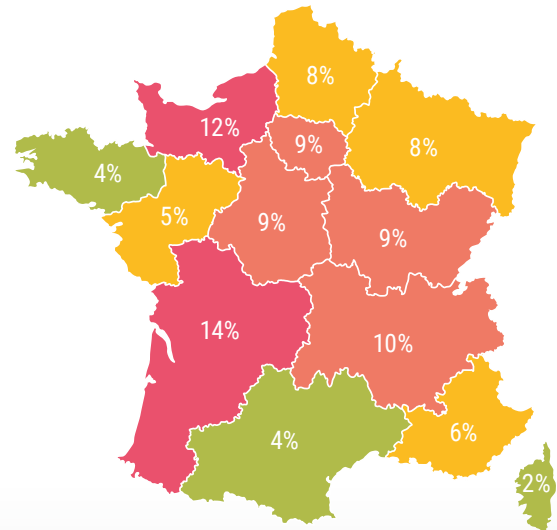
Évolution des passoires thermiques (DPE F/G) dans l'offre locative



Poids des passoires thermiques (F/G) dans l'offre locative par type de biens au 1<sup>er</sup> décembre 2024

TYPOLOGIE	TOTAL
Studio	13%
2 pièces	9%
3 pièces	6%
4 pièces	4%
5 pièces	3%
Maison	8%
<b>TOTAL</b>	<b>8%</b>

% de DPE F/G dans l'offre locative par région au 1<sup>er</sup> décembre 2024



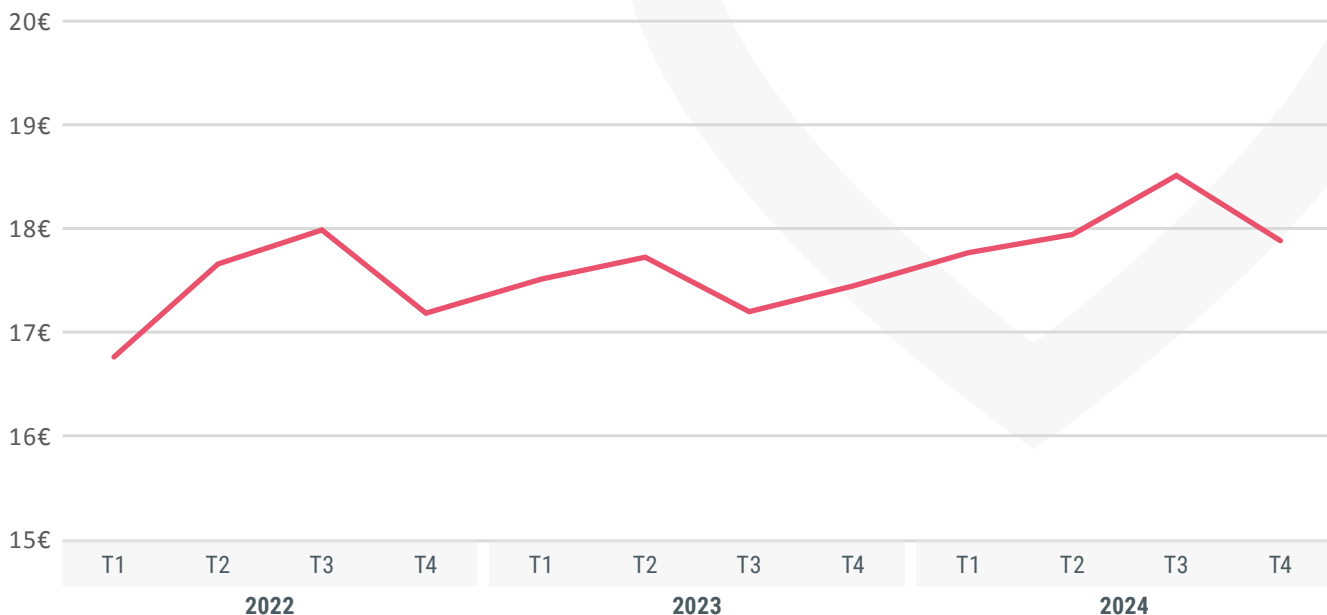
## LE DÉCRYPTAGE

L'offre locative en France compte pratiquement 10% de passoires énergétiques. Avec les restrictions liées au calendrier de la transition énergétique, l'offre a tendance à baisser, les propriétaires bailleurs préférant retirer les biens du circuit de la location et les proposer à la vente.

C'est naturellement dans les grandes villes que l'on trouve le plus de passoires thermiques, mais c'est dans les régions Normandie et Nouvelle Aquitaine que l'on trouve le plus de biens F & G dans l'offre locative.

# Les loyers dans les grandes villes

Évolution du loyer affiché au m<sup>2</sup> au niveau national depuis 2022



Les loyers médians dans les grandes villes au 1<sup>er</sup> décembre 2024

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
ANGERS	483 €	867 €	+16%
BORDEAUX	584 €	1 050 €	-6%
DIJON	450 €	800 €	+6%
GRENOBLE	475 €	824 €	-1%
LE HAVRE	440 €	749 €	+8%
LILLE	527 €	904 €	-3%
LYON	650 €	1 115 €	+2%
MARSEILLE	568 €	984 €	+11%
MONTPELLIER	530 €	938 €	+5%
NANTES	506 €	890 €	+4%

Ville	Studio	T3	Évolution loyer sur 12 mois
NICE	691 €	1 419 €	+10%
NÎMES	420 €	770 €	+1%
PARIS	1 030 €	2 380 €	-8%
REIMS	473 €	812 €	+6%
RENNES	490 €	840 €	+2%
ROUEN	460 €	763 €	+4%
SAINT-ÉTIENNE	385 €	590 €	+3%
STRASBOURG	559 €	950 €	+6%
TOULON	498 €	836 €	+2%
TOULOUSE	550 €	860 €	+5%

## LE DÉCRYPTAGE

Avec une offre locative qui a été divisée par 2,5 en 3 ans, et une demande qui ne cesse d'augmenter, les loyers proposés augmentent mécaniquement. Sur 2024 on observe une augmentation des loyers en France de l'ordre de 2,5%.

Les Français, qui ne trouvent pas de location dans les grandes métropoles s'éloignent pour des villes moyennes qui voient le prix des loyers s'envoler, à l'instar d'Angers avec une hausse des loyers de +16% !

# Les villes podium

Où trouve-t-on les loyers qui ont le plus baissés ?  
Quelle est la plus forte hausse dans une ville ?  
Éléments de réponse.

Les + fortes variations sur 2024 du loyer médian d'un studio (sur 12 mois glissants au 01/12/24)

## 📈 Top 10 des villes où le loyer médian a le + augmenté

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Vincennes (94)	930 €	+26%
Saint-Brieuc (22)	450 €	+25%
Fontenay-sous-Bois (94)	869 €	+24%
Villeneuve-d'Ascq (59)	525 €	+23%
Saint-Ouen-sur-Seine (93)	1 025 €	+22%
Gap (05)	494 €	+20%
Bezons (95)	817 €	+18%
Marcq-en-Barœul (59)	620 €	+17%
Pantin (93)	810 €	+16%
Villepinte (93)	775 €	+15%

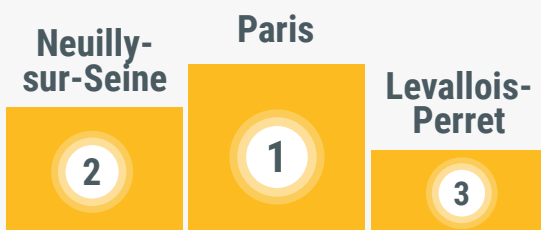
## 📉 Top 10 des villes où le loyer médian a le + baissé

VILLE	LOYER MÉDIAN	ÉVOL. SUR 1 AN
Cambrai (59)	425 €	-23%
Colmar (68)	425 €	-13%
Colomiers (31)	440 €	-12%
Goussainville (95)	620 €	-11%
Thionville (57)	510 €	-11%
Viry-Châtillon (91)	580 €	-11%
Chalons-en-Champagne (51)	420 €	-10%
Charleville-Mézières (08)	375 €	-10%
Albi (81)	390 €	-7%
Bron (69)	593 €	-6%

## Le top 3 des villes les plus chères et moins chères de France

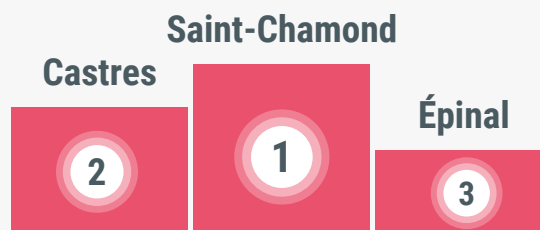
### LES VILLES LES PLUS CHÈRES DE FRANCE

(loyer au m<sup>2</sup> affiché)



Le trio de tête inchangé sur l'année, loyer affiché qui frôle 40€/m<sup>2</sup>.

### LES VILLES LES MOINS CHÈRES DE FRANCE



Avec un loyer moyen affiché inférieur à 10€/m<sup>2</sup>, **Saint-Chamond figure en tête** des villes de + de 30 000 habitants où la location est la plus accessible.

# Stat'ici

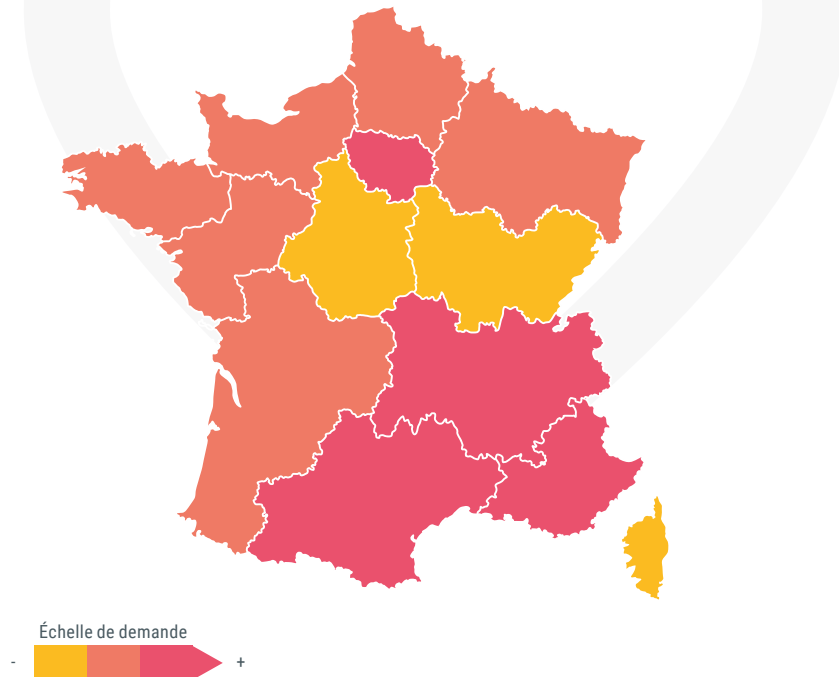
## Détail sur le marché du neuf



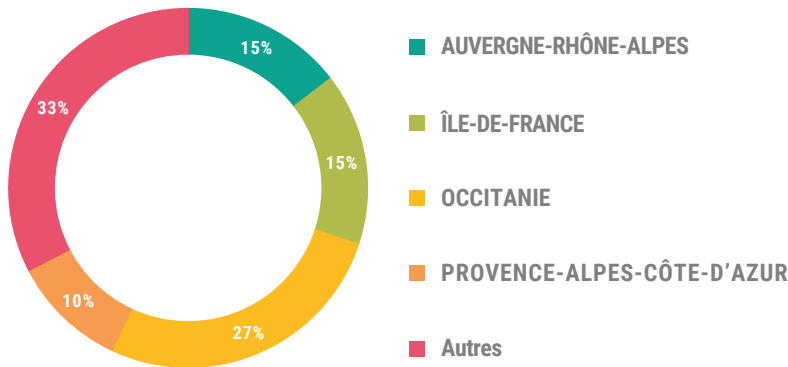
# La demande sur le neuf

Région	Évolution de la demande
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	-20%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	+0,1%
BRETAGNE	-30%
CENTRE-VAL DE LOIRE	+8%
CORSE	-56%
GRAND EST	-13%
HAUTS-DE-FRANCE	-30%
ÎLE-DE-FRANCE	-25%
NORMANDIE	-23%
NOUVELLE AQUITAINE	-17%
OCCITANIE	-2%
PAYS DE LA LOIRE	-25%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	-25%
France	-20%

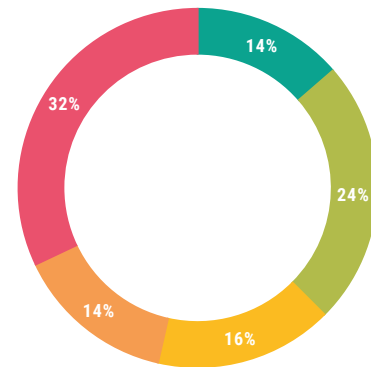
Variation de la demande de Neuf par région entre 2023 et 2024



Poids des régions dans l'offre de programmes



Poids des régions dans la demande de biens neufs

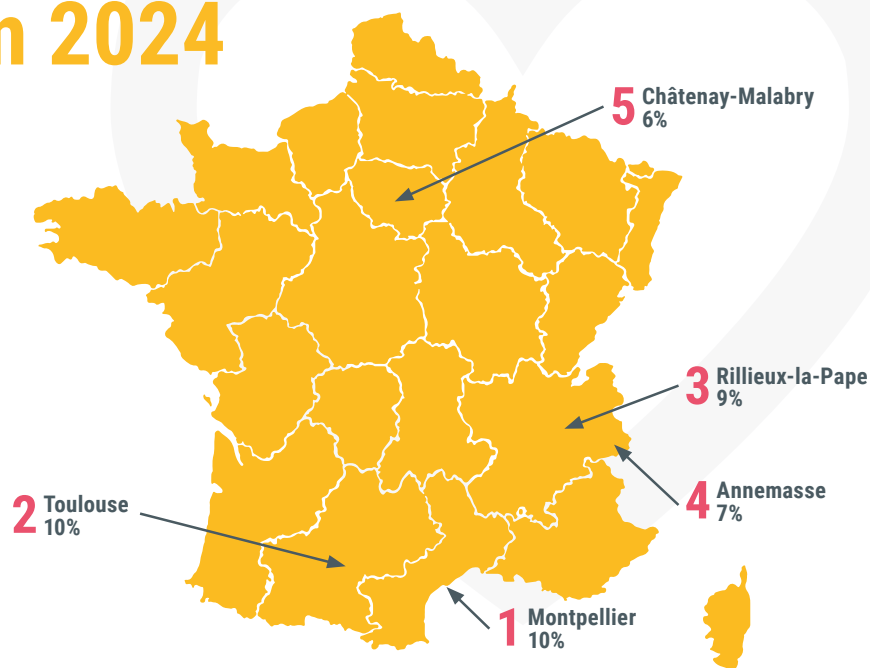


## LE DÉCRYPTAGE

Le secteur de la promotion immobilière devrait produire au moins 300 000 logements neufs par an afin de satisfaire la demande des Français. Cependant, une conjoncture défavorable, marquée par une augmentation significative des prix des matériaux et des coûts de construction, a plongé le secteur dans une crise sans précédent. Cette crise se traduit par un recul marqué de la demande de logements neufs dans la quasi-totalité des régions françaises. Néanmoins, une demande latente demeure, en particulier en Île-de-France. Dans cette région, malgré une légère baisse des prix dans l'ancien, le coût d'acquisition reste élevé.

# Les villes où on construit en 2024

Les villes où on trouve le plus de programmes neufs dans l'offre locale en fin d'année 2024



Villes	Régions	% de programmes dans l'offre locale	Évolution offre neuf sur 12 mois	Évolution offre ancien sur 12 mois
Montpellier	Occitanie	10%	-11%	-23%
Toulouse	Occitanie	10%	+33%	-10%
Rillieux-la-Pape	Auvergne-Rhône-Alpes	9%	-45%	-56%
Annemasse	Auvergne-Rhône-Alpes	7%	+38%	-21%
Châtenay-Malabry	Île-de-France	6%	-3%	-20%
Échirolles	Auvergne-Rhône-Alpes	6%	+15%	-7%
Chambéry	Auvergne-Rhône-Alpes	6%	+4%	-6%
Bezons	Île-de-France	6%	-6%	-41%
Thonon-les-Bains	Auvergne-Rhône-Alpes	6%	=	-27%
L'Haÿ-les-Roses	Île-de-France	6%	+33%	=

## LE DÉCRYPTAGE

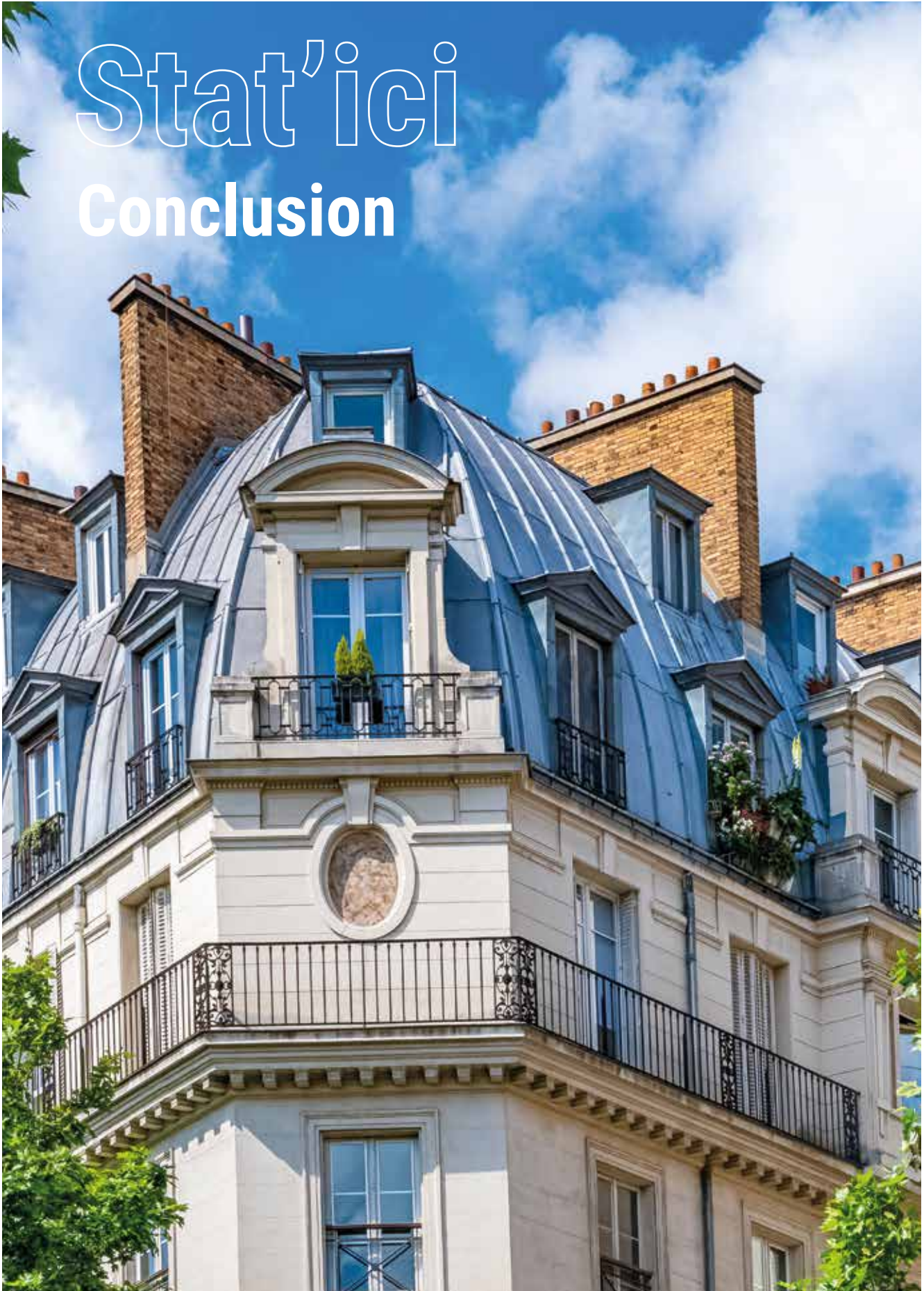
Bien que l'offre de programmes neufs ne représente qu'environ 10% de l'offre globale sur la plateforme Bien'ici, une tendance notable se dessine depuis un an : le déclin de cette offre est moins prononcé que celui des biens anciens. Par conséquent, dans les zones géographiques où les opportunités de construction persistent, la présence des logements neufs sur le marché est plus marquée qu'au cours de l'année précédente.

Ce phénomène s'explique en partie par l'expansion des grandes métropoles, caractérisée par l'émergence de nouveaux quartiers favorisant la construction de logements neufs. De plus, les périphéries de ces métropoles, souvent plus abordables et déjà dotées d'infrastructures de transport et de services, connaissent un développement important de l'offre de biens neufs. Cette dynamique contribue à l'étalement urbain, comme illustré par l'exemple de Châtenay-Malabry.

Enfin, il convient de souligner que certaines communes situées en zones ANRU bénéficient d'un taux de TVA réduit pour les logements neufs, ce qui peut stimuler l'offre et rendre ces acquisitions plus attractives.

# Stat'ici

## Conclusion





# Conclusion

Après une année 2023 très attentiste, 2024 concrétise une année de transition avant une reprise tant attendue. Cela se traduit par des phases de reprise des recherches et de la demande, très corrélées aux effets de baisse progressive des taux de crédit immobilier depuis janvier.

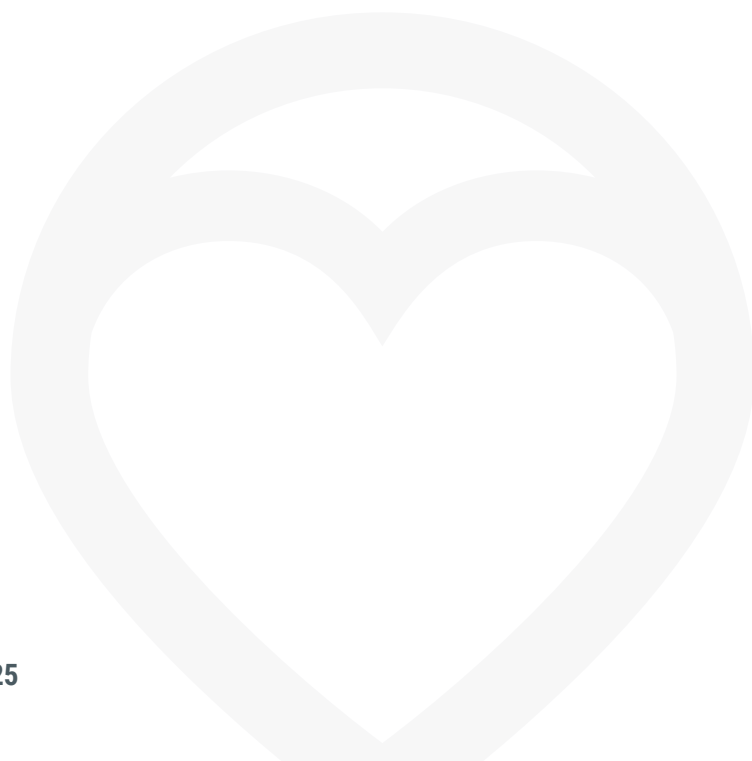
On retient de cette année 2024 une envie bien présente de la part des acquéreurs, avec des projets mis de côté en 2023 faute de budget suffisant, ont été réactivés dès le printemps, dès lors que le taux moyen de crédit est passé sous la barre de 4%. Mais l'envie reste fragile dans un contexte d'instabilité politique et économique, notamment lors de l'été dernier, et la projection sur l'acquisition immobilière se traduit avant tout sur un engagement pour plusieurs années pour les acheteurs.

L'année 2024 présente 2 indicateurs clés en amont d'une reprise à venir : les prix ont baissé

sur l'année, en particulier dans les grandes villes où les prix n'étaient pas adaptés au budget financier des acquéreurs, et dans un second temps, l'offre de bien disponible baisse aussi depuis l'été, signe de biens sortis du marché et probablement des ventes qui ont pu être réalisées. Dans cette logique de baisse de prix, hausse de pouvoir de financement des ménages et offre abondante, la loi de marché se veut plus favorable aux acquéreurs.

Les taux moyens de crédit immobilier devraient s'approcher de 3% en ce début d'année 2025, de quoi relancer la demande et les transactions sur le 1<sup>er</sup> semestre. Un gain sur la primo-accession tant attendu aussi sur les effets de bords du marché locatif, avec un retour de l'offre de biens à louer à prévoir aussi à partir de juin. Nous aurons ainsi l'occasion de vérifier si cette tendance de reprise avec les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre et le prochain numéro de Stat'ici !

**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 la demande et l'offre 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<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 3<sup>ème</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 bilan  
de l'année 2024**