

MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN FRANÇAIS

BILAN 2024 PERSPECTIVES 2025

Édition janvier 2025



www.erafrance.com

BILAN 2024

Année de transition au bilan contrasté mais prometteur

Conformément aux prévisions de janvier 2024, le volume annuel des ventes dans l'immobilier ancien se situe sous la barre des 800 000 transactions.

Le premier semestre de l'année 2024 a été difficile pour la profession immobilière du fait de l'augmentation du taux de crédit immobilier qui a connu son apogée en décembre 2023.

Bien qu'une baisse contenue des taux de crédit immobilier se soit amorcée dès le début de l'année 2024, les conséquences de cette amélioration ont été plus particulièrement ressenties à partir du 2^e semestre.

Cette tendance s'est amplifiée au dernier trimestre 2024, du fait du maintien de la baisse du taux d'inflation et de la baisse des taux d'emprunt immobilier qui en a résulté.

Compte tenu de l'effet d'inertie des mécanismes immobilier, la détérioration des conditions de crédit qui a culminé en décembre 2023 avec un taux moyen sur 20 ans de 4,26% s'est ressentie dès le début de l'année.

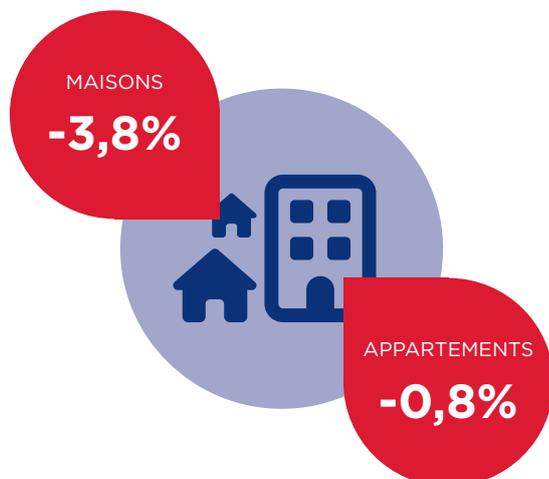
La remontée, certes modeste mais continue, du volume de ventes dans l'ancien consécutive à l'amélioration des conditions et de l'accès au crédit immobilier montrent que la reprise est en marche pour 2025.

PRIX ORIENTÉS À LA BAISSÉ

La baisse des volumes de vente a permis une reconstitution progressive des stocks et une baisse des prix.

Depuis le début de l'année 2025, en France, l'évolution des prix sur 12 mois est en moyenne de -3,8% pour les maisons et -0,8% pour les appartements.

Cette moyenne doit être pondérée par de nombreux facteurs tels que la localisation géographique, la performance énergétique et l'importance de la demande du type de bien estimé.



LES VENTES REPARTENT DANS LA CAPITALE

A Paris, la baisse des prix a été, en moyenne, de -4,7% pour atteindre 9 557 € du m² sur 12 mois sachant que, là aussi, il existe de fortes disparités selon les arrondissements et l'état du bien.

Corrélativement, cette situation a eu pour effet une augmentation des ventes de +3,2% dans la capitale.

LE MARCHÉ S'AJUSTE EN ÎLE-DE-FRANCE

Le phénomène de correction du marché s'étend aussi à l'Île-de-France qui avait connu de fortes augmentations durant la période post-Covid.

La baisse des prix se situe, en moyenne, à -3,8% sur 12 mois avec des disparités suivant les départements.

Alors que les prix dans les Yvelines sont en baisse de -6,4%, ceux du Val d'Oise (+5,2%) et du Val de Marne (+4,5%) sont en hausse et ceux des Hauts de Seine sont quasiment stables (-0,3%).

L'ACTIVITÉ EST DISPARATE MAIS MAJORITAIREMENT À LA HAUSSE EN RÉGION

La Nouvelle-Aquitaine voit son volume de vente augmenter de +9,6% et l'Occitanie de +8,3%.

Les régions PACA (+4,2%) et Bourgogne-Franche-Comté (+3,2%) sont également en progression alors que les Hauts-de-France (+0,2%), l'Auvergne-Rhône-Alpes (-0,5%) et le Grand Est (-1,3%) ont peu évolué.

De son côté, la Bretagne a continué à afficher une baisse d'activité (-9%).

AUGMENTATION DES DÉLAIS DE VENTE

Les tensions sur le crédit immobilier, les performances énergétiques des biens et les difficultés de certains vendeurs de prendre en compte les baisses de prix ont rendu, globalement, les négociations plus tendues et ont provoqué un allongement des délais de vente. Nous constatons également des négociations sur le prix dans 9 transactions sur 10.



Délai de vente moyen
97 jours soit 7 jours de plus que sur l'année 2023

LES ACQUÉREURS FACE À UN MARCHÉ EN MUTATION

Les secundo-accédants dominent le marché en 2024, représentant 53% des transactions. Ils profitent de leur capacité d'investissement accrue due à leur apport et recherchent des biens sans travaux pour éviter les contraintes liées à la rénovation.

Les primo-accédants, souvent jeunes, sont confrontés à des difficultés de financement, ce qui limite leur accès à la propriété. Ils représentent 31% des transactions.

Les investisseurs ont réduit leur présence sur le marché, passant de 30,6% des transactions en 2022 à 19% en 2023 et 16% en 2024. Ils sont découragés par une fiscalité accrue et les contraintes énergétiques.

PERSPECTIVES 2025

Une reprise attendue

Après deux années particulièrement éprouvantes pour le marché immobilier français, marquées par une baisse significative du volume de transactions, des fermetures d'agences et des tensions accrues sur la trésorerie des professionnels, l'horizon semble enfin s'éclaircir.

*Les ajustements opérés par les acteurs du secteur, combinés à une stabilisation progressive des taux d'intérêt et à un regain de confiance des acquéreurs, permettent d'envisager une reprise plus dynamique en 2025. Ainsi, nous anticipons un retour du volume de transactions à **850 000 ventes**, un niveau plus en phase avec les tendances historiques du marché.*

*L'inflation, actuellement maîtrisée pour atteindre 1,3% en décembre 2024, devrait s'élever à **1,5% en 2025**. Cette situation laisse augurer des **taux de crédit immobilier sur 20 ans passant sous la barre des 3%** au cours de l'année, avec des prix globalement stables. Le pouvoir d'achat immobilier des Français devrait ainsi continuer à s'améliorer, favorisant une reprise progressive de l'activité.*

Ce redressement attendu s'explique par plusieurs facteurs : Un ajustement des prix en relation avec la capacité d'achat des ménages, une relance progressive du crédit immobilier et un retour d'un certain équilibre entre l'offre et la demande. Les agences ayant su traverser cette période de turbulences en renforçant leur expertise et leur résilience devraient pouvoir tirer parti de cette reprise.

***2025 s'annonce donc comme une année charnière**, marquée par des opportunités de reconquête et un retour progressif à une dynamique de marché plus fluide et soutenue.*

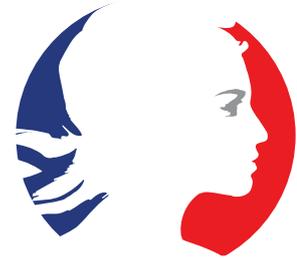


LES ANNONCES GOUVERNEMENTALES

À l'occasion des récentes annonces de François Bayrou sur la politique du logement, plusieurs mesures structurantes sont espérées en 2025 :

- L'élargissement du Prêt à Taux Zéro,
- Une attention accrue portée à la rénovation énergétique,
- Un soutien renforcé aux primo-accédants.

Ces initiatives constituent autant de signaux positifs pour relancer la demande.



« Cette situation, conjuguée à des mesures incitatives espérées du gouvernement, devrait créer un environnement favorable à une reprise du marché.

Nous prévoyons ainsi une augmentation du nombre de transactions en 2025, avec un volume qui pourrait atteindre, voire dépasser les 850 000 ventes ».

Éric Allouche

Directeur Exécutif du réseau ERA Immobilier

À propos de ERA Immobilier : Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 37 pays, il emploie plus de 43 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 20 pays avec 1 100 agences, dont 425 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Contact Presse Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel

01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com - www.galivel.com



Photo: Adèle Sobczak (shapong) | Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante.



www.erafrance.com