



En avant-première de la conférence de presse FNAIM du 15 janvier 2025

Le marché immobilier en 2024



Mercredi 15 janvier 2025

#confFNAIM
@FNAIM

Conférence de presse FNAIM

Mercredi 15 janvier 2025 à 9h00 à la FNAIM
129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Inscription auprès de Galivel & Associés :
galivel@galivel.com – 01 41 05 02 02

RETROUVEZ-NOUS SUR



Agir
pour le
logement

Bilan – analyse : le marché a atteint son point bas en 2024

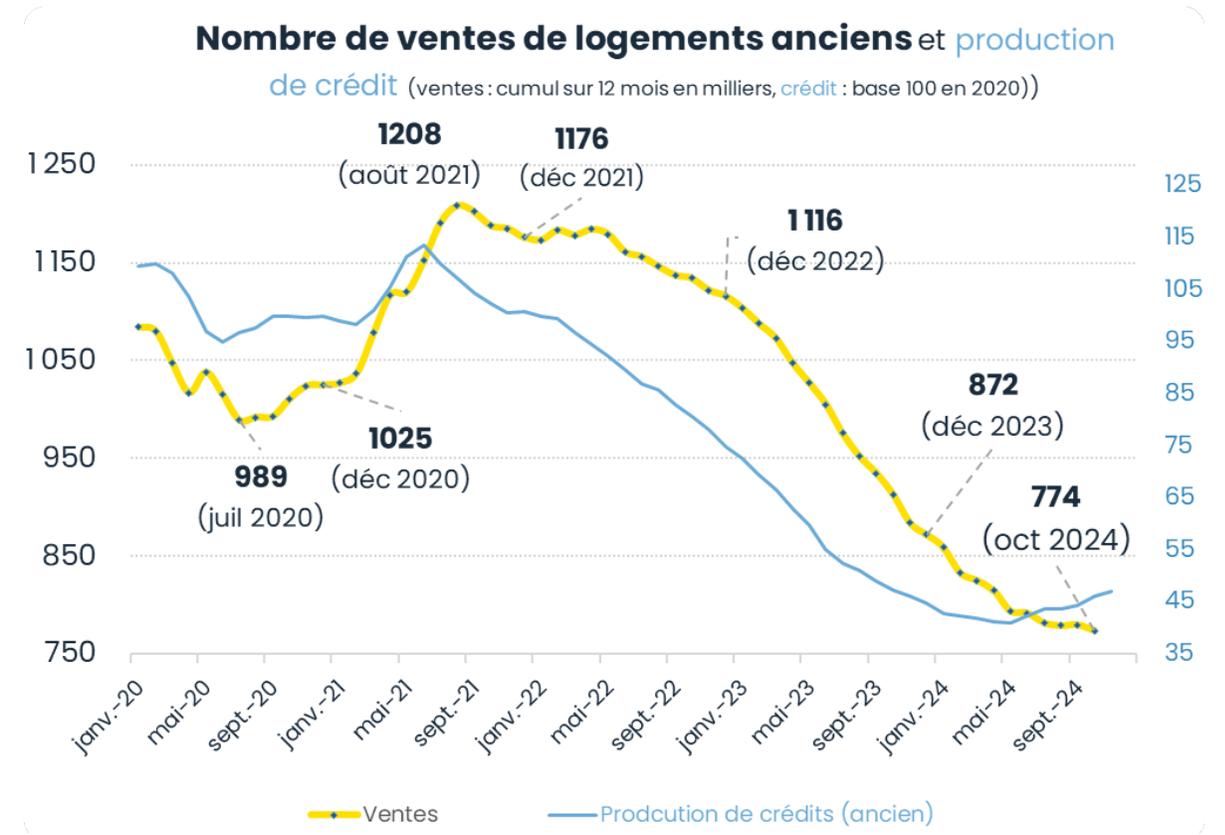
- ▶ La FNAIM tiendra une **conférence de presse le mercredi 15 janvier 2024**. Il y sera évoqué notamment la conjoncture immobilière, les tendances de marché ainsi qu'une analyse sur la politique du logement. En avant-première de cette conférence de presse, la FNAIM publie les principaux chiffres du marché immobilier en 2024.
- ▶ Le marché immobilier a encore connu une année difficile en 2024. Les ventes se sont contractées pour la 3^{ème} année consécutive pour atteindre **une baisse cumulée de 36%** par rapport au plus haut de 2021. Elles tendent toutefois à se stabiliser en fin d'année, et environ 775 000 ventes ont été réalisées en 2024.
- ▶ Après avoir connu une baisse de plus de 4% en 2023 (en particulier dans les grandes villes), les prix restent en légère baisse en 2024 (-0,8%). A Paris, la baisse cumulée depuis le Covid dépasse les 11%.
- ▶ C'est la 1^{ère} fois depuis plus de 50 ans que les ventes ET les prix baissent simultanément deux années de suite.
- ▶ En 2025, le marché pourrait reprendre progressivement et timidement des couleurs. Cela dépendra de l'éventuelle poursuite de la baisse des taux, du contexte géopolitique, et de l'évolution politique en France.

Des volumes *en voie de stabilisation*

**Ventes :
-15 % sur 1 an**

Sources : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, prévisions FNAIM

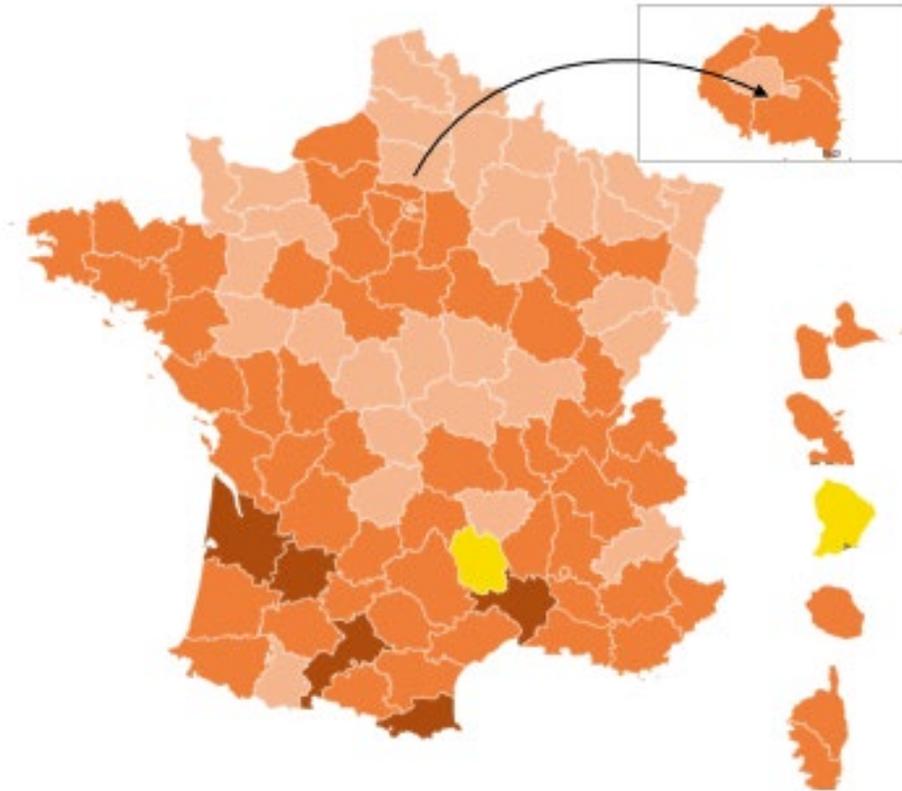
- ▶ Les ventes sont en baisse de 15% à fin octobre sur 12 mois glissants, à **774 000 actes signés**. Les ventes sont au plus bas depuis 2015.
- ▶ En décembre 2023, on était encore à 872 000 ventes.
- ▶ **Par rapport au pic de ventes** (1,2 million en août 2021), **la baisse est de 36%**. C'est la plus forte baisse depuis 50 ans.



Des transactions en recul sur *tout le territoire* métropolitain

Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP et base notariale, calculs FNAIM

Évolution annuelle des ventes par département :



Evolution des ventes
(cumul 12 mois 2024-10/
cumul 12 mois 2023-10)

- De -30 % à -18 %
- De -18 % à -12 %
- De -12 % à -6 %
- De -6 % à +6 %
- De +6 % à +10 %
- De +10 % à +15 %

La baisse des prix se modère

Sources : FNAIM (prix au 1er janvier 2025), INSEE (inflation)

		Inflation fin nov 2024 : +1,3%	Inflation fin nov 2023 : +3,5%	Inflation Fin nov 2022 : +6,2%
		Prix au 1 ^{er} janvier 2025	Rappel 1 ^{er} janvier 2024	Rappel 1 ^{er} janvier 2023
FRANCE ENTIÈRE 	2 930 €/m² - 0,8 % sur 1 an	2 954 €/m² - 4,1%	3 082 €/m² + 4,0 %	
APPARTEMENTS 	3 668 €/m² - 1,3 % sur 1 an	3 718 €/m² - 4,0 %	3 874 €/m² + 3,3 %	
MAISONS 	2 345 €/m² - 0,4 % sur 1 an	2 356 €/m² - 4,2 %	2 459 €/m² + 4,5 %	

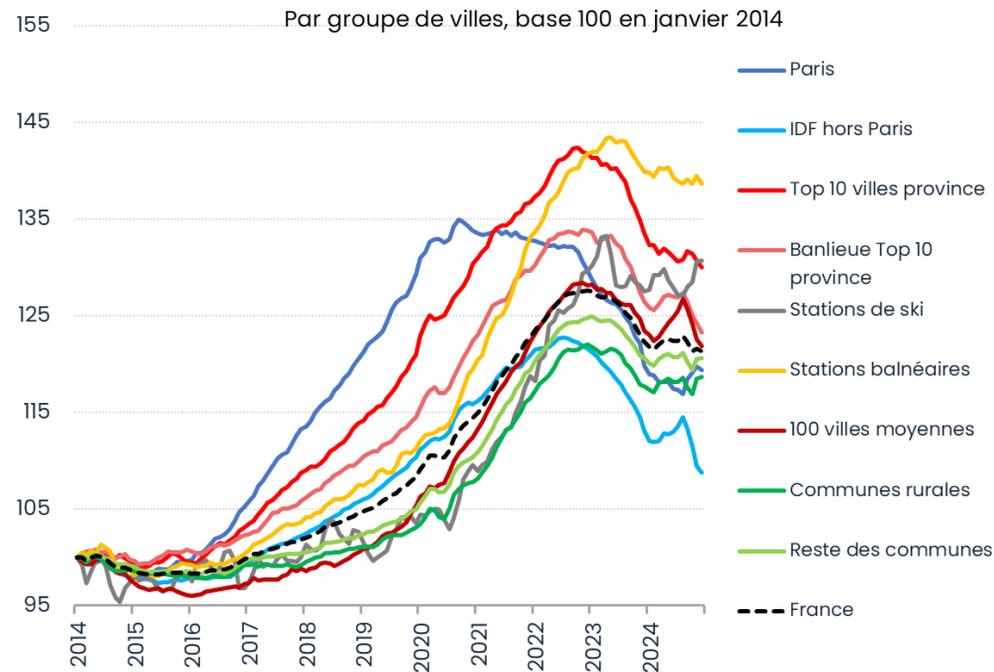
Des prix qui tendent à se stabiliser

Prix :
-0,8% sur 1 an

Source : FNAIM (au 1er janvier 2025)

► Les prix se stabilisent depuis février 2024 après avoir connu la **plus forte baisse depuis 15 ans.**

Evolution du prix des logements



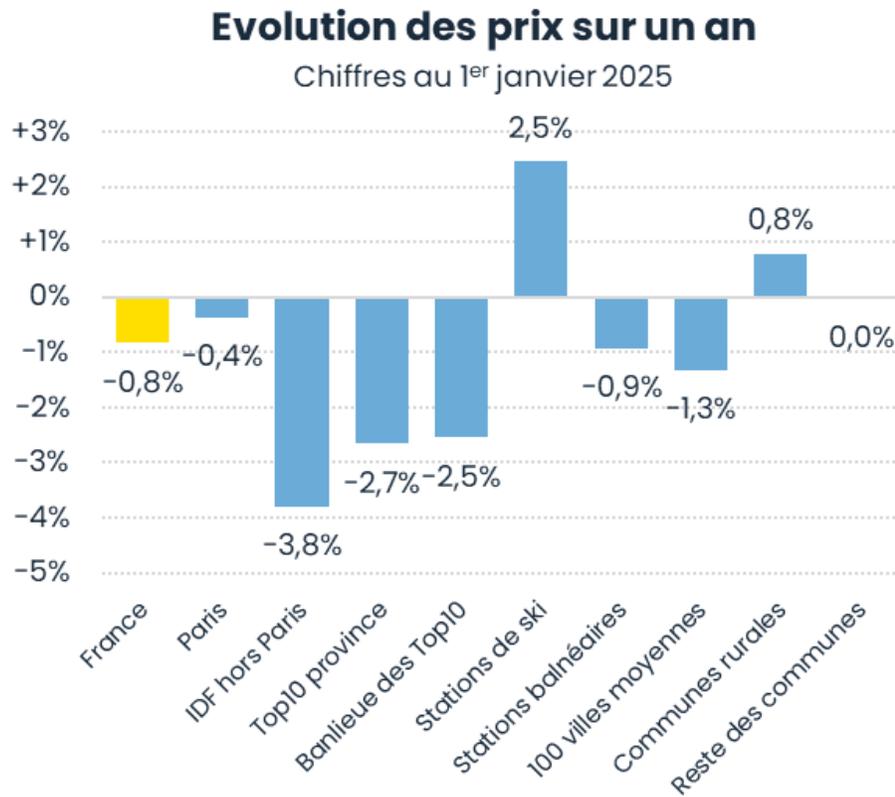
	Evolution sur :		
	1 an	2 ans	5 ans
Paris	-0,4 %	-7,9 %	-7,6 %
IDF hors Paris	-3,8 %	-10,6 %	-1,4 %
Top10 villes Province	-2,7 %	-8,3 %	+7,4 %
Banlieue Top10 Province	-2,5 %	-7,9 %	+7,7 %
Stations de ski	+2,5 %	+0,8 %	+26,2 %
Stations balnéaires	-0,9 %	-2,2 %	+24,7 %
Top100 villes moyennes	-1,3 %	-4,9 %	+15,7 %
Communes rurales	+0,8 %	-2,8 %	+15,1 %
Reste des communes	-0,0 %	-3,4 %	+14,9 %
France	-0,8 %	-4,9 %	+12,0 %

Détail des groupes de villes en annexe

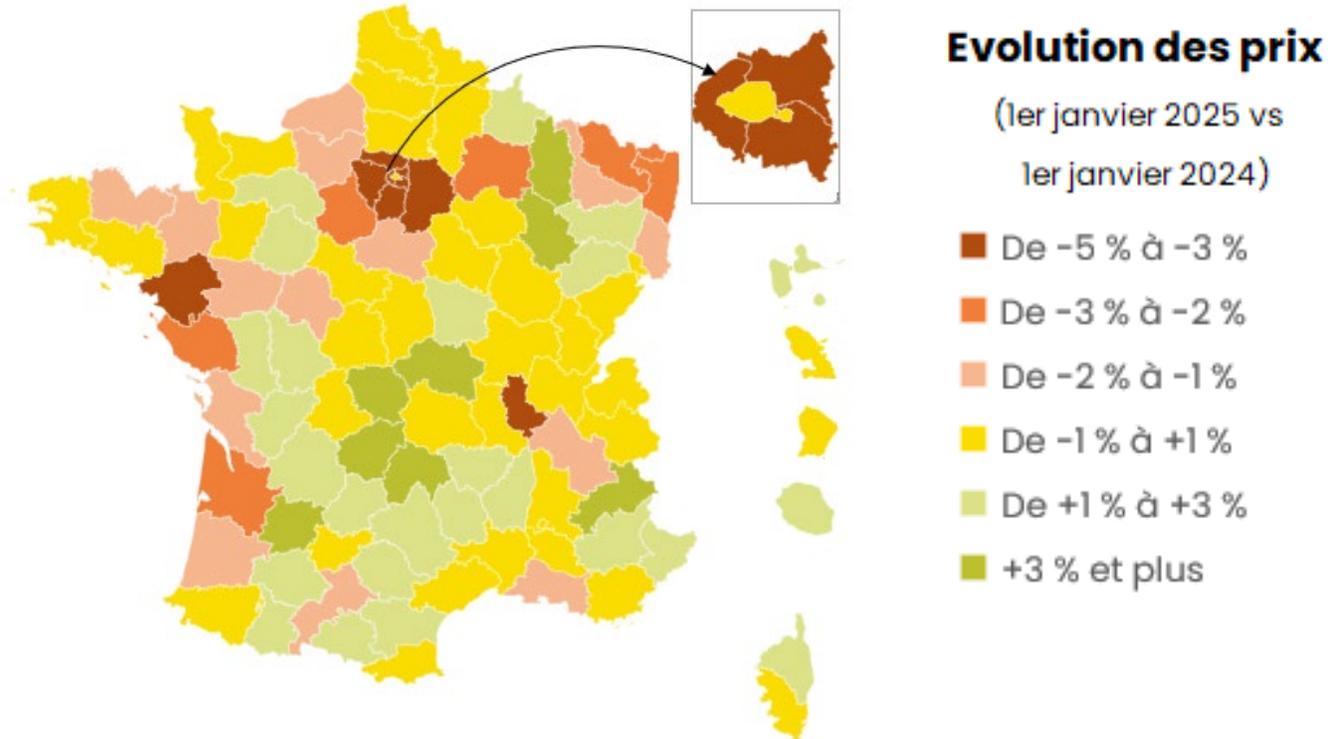
L'indice « top 10 villes province » regroupe les 10 plus grandes villes de France hors Paris (Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille et Rennes). L'indice « Villes moyennes » regroupe les 100 plus grandes villes de France en dehors des groupes précédents, c'est-à-dire en dehors des 11 plus grandes villes et de leur périphérie, et en dehors des stations de ski et des stations balnéaires (cf. détails des zones en annexe). Pour l'indice « communes rurales », il s'agit des communes appartenant aux unités urbaines classées comme « rurales » par l'INSEE (environ 28 000 communes, et 22 % de la population). Il s'agit à chaque fois de l'indice « ensemble » (appartements et maisons réunies), sauf pour Paris (appartements uniquement).

La baisse de prix concerne surtout les villes

Source : FNAIM (au 1er janvier 2025)



Évolution annuelle des prix par département :





Annexes

**Agir
pour le
logement**

Prix de vente au m² et évolution sur un an

Source : FNAIM

Zone géographique	Prix & Offre au 1er janvier 2025					
	Ventes à fin 2024-10			Prix		
	Loyers à fin 2024-T2			(prix moyens de vente, €/m ²)		
	Prix			Évolution		
	ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans
France entière - appart. et maisons	2 930	3 668	2 345	-0,8%	-0,8%	+12,0%
Île-de-France - Ensemble	5 426	5 962	3 918	-2,8%	-2,9%	-3,1%
Province (hors DROM)	2 383	2 705	2 186	-0,5%	-0,5%	+15,1%
Dép. et régions d'Outre-mer	2 649	2 554	2 694	+1,6%	+1,3%	+14,2%
Régions						
Auvergne-Rhône-Alpes	2 745	2 958	2 535	-0,5%	-1,0%	+12,8%
Bourgogne-Franche-Comté	1 574	1 673	1 522	+1,4%	+0,6%	+12,9%
Bretagne	2 429	2 803	2 279	-1,9%	-0,9%	+29,2%
Centre-Val de Loire	1 716	1 975	1 622	-1,1%	-1,0%	+11,0%
Corse	3 480	3 260	3 683	+1,8%	+0,6%	+15,4%
Grand Est	1 778	1 999	1 613	-0,4%	-1,1%	+13,0%
Hauts-de-France	1 852	2 137	1 738	-1,4%	-0,6%	+9,0%
Île-de-France	5 426	5 962	3 918	-2,8%	-2,9%	-3,1%
Normandie	2 058	2 216	1 979	-1,3%	-0,4%	+16,6%
Nouvelle-Aquitaine	2 356	2 980	2 113	+1,6%	+0,2%	+15,7%
Occitanie	2 310	2 530	2 176	-0,3%	-0,1%	+14,2%
Pays de la Loire	2 394	2 821	2 222	-2,4%	-2,0%	+16,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 875	3 663	4 181	-0,5%	+0,3%	+18,4%

Prix et loyers des logements

37 villes

Sources : FNAIM et Clameur

Commune	Loyers	Prix	Evolution	Rendement
	(appartements, €/m ²)	(prix moyens, €/m ²)	prix (sur un an)	locatif brut (appartements toutes tailles)
Paris	28,2	9 768	-0,4%	3,5%
Nice	17,9	4 757	1,2%	4,5%
Anncy	15,6	5 035	-0,1%	3,7%
La Rochelle	14,7	4 922	0,1%	3,6%
Lyon	15,1	4 347	-4,7%	4,2%
Montpellier	14,4	3 136	-2,5%	5,5%
Bordeaux	13,8	4 401	-0,8%	3,8%
Lille	14,7	3 775	0,0%	4,7%
Strasbourg	13,7	3 609	-4,4%	4,6%
Marseille	14,4	2 873	-2,4%	6,0%
Grenoble	13,4	2 549	-2,0%	6,3%
Toulon	13,7	2 948	7,1%	5,6%
Nantes	12,6	3 315	-5,4%	4,6%
Toulouse	12,7	3 226	-3,1%	4,7%
Amiens	12,3	2 232	-4,4%	6,6%
Rennes	13,0	3 623	-3,6%	4,3%
Caen	12,3	2 938	2,8%	5,0%
Le Havre	11,8	2 328	0,7%	6,1%
Rouen	12,0	2 528	-3,9%	5,7%
Nancy	11,8	2 248	-2,2%	6,3%
Orléans	11,9	2 453	-3,5%	5,8%
Avignon	11,8	2 155	-9,1%	6,6%
Reims	12,4	2 465	-5,2%	6,0%
Dijon	12,1	2 511	-2,0%	5,8%
Angers	12,3	3 059	-2,9%	4,8%
Tours	12,0	2 704	-2,3%	5,3%
Poitiers	12,7	2 260	-0,1%	6,7%
Nîmes	11,8	2 003	-4,5%	7,1%
Metz	11,7	2 377	-2,9%	5,9%
Pau	11,2	2 188	1,0%	6,1%
Clermont-F	11,4	2 150	0,2%	6,4%
Le Mans	13,0	1 960	0,7%	8,0%
Perpignan	10,9	1 587	-0,6%	8,3%
Limoges	10,0	1 442	-2,8%	8,3%
Brest	10,5	2 085	-2,8%	6,1%
Mulhouse	10,3	1 336	0,9%	9,3%
Saint-Étienne	12,9	1 224	-2,1%	12,7%

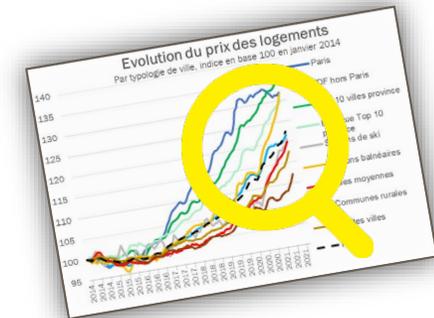
Prix au 1er janvier 2025

Ventes à fin 2024-10

Loyers à fin 2024-T2

Détail des groupes de la typologie des villes

En complément des graphiques de prix par typologie de ville



Groupe	Nom	Description	Nombre de communes	Population	% population totale	Communes		Exemples de communes
						Plus grande	Plus petite	
Groupe 1	Paris (intra-muros)	Paris (intra-muros)	1	2 187 526	3%			
Groupe 2	IDF hors Paris	Reste de l'Île-de-France	1 267	9 987 354	15%	Boulogne-Billancourt 120 071 hab. (31e)	Montenils 26 hab. (34751e)	Argenteuil, Versailles, Evry-Courcouronnes, Cergy, Puteaux
Groupe 3	Top 10 villes province	10 plus grandes communes hors Île-de-France	10	3 778 443	6%	Marseille 863 310 hab. (2e)	Rennes 216 815 hab. (11e)	Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille et Rennes
Groupe 4	Périphérie top 10 province	Reste des EPCI des 10 plus grandes communes hors Île-de-France	476	4 793 211	7%	Villeurbanne 147 712 hab. (21e)	Rimplas 91 hab. (32083e)	Aix-en-Provence, Roubaix, Cagnes-sur-Mer, Saint-Herblain
Groupe 5	Stations de ski	Communes rattachées à une station de ski	332	445 941	1%	Gap 40 895 hab. (181e)	Germ 36 hab. (34 497e)	Briançon, Les Deux Alpes, Bagnères-de-Bigorre, Modane
Groupe 6	Communes balnéaires	Communes situées proches du littoral (hors groupes précédents)	535	2 948 380	4%	La Rochelle 75 735 hab. (65e)	Cardo-Torgia 32 hab. (34 629e)	Antibes, Deauville, Royan, Ajaccio, La Baule-Escoubac, Dinard, Larmor-Plage, La Croix-Valmer
Groupe 7	Villes moyennes	Les 100 plus grandes communes hors groupes précédents	100	7 263 624	11%	Reims 182 460 hab. (12e)	Le Port (La Réunion) 34 128 (226e)	Saint-Etienne, Le Havre, Grenoble, Poitiers, Béziers, Albi, Roanne
Groupe 8	Communes rurales	Communes classées "rurales" par l'INSEE (hors groupes précédents)	26 286	13 112 910	20%	La Hague 11 634 hab. (835e)	Bezouvaux 0 hab. (34 946e)	Apatou, Vexin-sur-Epte, Plessé, Beauzac
Groupe 9	Petites villes non rurales	Reste des communes du territoire	5 961	22 006 950	33%	Sainte-Marie (La Réunion) 33 839 hab. (229e)	Cazarilh-Laspènes 24 hab (34 794e)	Maubeuge, Aix-les-Bains, Vienne, Voiron, Vitré
Total France			34 968	66 524 339	100%			

À propos des indices de prix FNAIM...

- ▶ Le **volume de données exploitées** pour construire les indices de prix a considérablement augmenté.
- ▶ Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. **La FNAIM utilise :**
 - ▶ La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF, du ministère des Finances)
 - ▶ Les données de la société Yanport qui couvrent environ 95 % des annonces présentes sur Internet via 15 grands sites d'annonces (les prix d'offre sont retraités car plus élevés que les prix de vente)
 - ▶ Les compromis de vente communiqués par des agences adhérentes (les 9 000 agences FNAIM couvrent environ 23 % du marché de la transaction)
- ▶ **L'évolution** sur 3 mois de l'indice mensuel des prix FNAIM correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 3 mois avant, l'évolution annuelle correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 12 mois avant (= évolution en glissement annuel), l'évolution sur 5 ans correspond à l'écart entre la valeur la plus récente de l'indice et celle 5 ans avant.

Les chiffres clés de la profession



31 000

agences immobilières et administrateurs de biens en France ont au moins un salarié



140 000

emplois (salariés et agents commerciaux)



68 %

de femmes dans la branche



24,5 milliards d'euros

de chiffre d'affaires (2/3 sur le métier de transaction, 1/3 sur celui de l'administration de biens), soit autant que le secteur de la publicité et davantage que le secteur de la poste et du courrier



Les professionnels de l'immobilier réalisent 62 % des transactions de logements et gèrent environ 35 % des locations vides du secteur privé



L'ensemble des adhérents de la FNAIM (environ 9 500 points de réception de la clientèle, plus de 30 % des emplois de la branche au 31/12/2019) ont généré un chiffre d'affaires d'environ 6,5 milliards d'euros (soit 1/3 du chiffre d'affaires du secteur) et réalisé environ 300 000 transactions de logements en 2022.



FNAIM

Rendez-vous le 15 janvier pour le bilan et les perspectives 2025 du marché immobilier,

à la FNAIM 129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Document réalisé par
label@fnaim.fr



Relations presse : Agence GALIVEL & Associés
galivel@galivel.com
Tél.: 01 41 05 02 02

Reproduction autorisée sous réserve de la mention « *Source : FNAIM* »

**Agir
pour le
logement**