

## Rentrée 2024 : un marché qui reprend... doucement



La rentrée 2024 offre des perspectives de marché plutôt encourageantes, avec une augmentation du nombre d'acheteurs. En effet, la baisse des taux commencée en début d'année incite les acheteurs à se remettre en recherche d'un bien. On constate toutefois une certaine diversité selon les régions, où l'Île de France est toujours en peine. Et où d'autres régions surnagent, comme le littoral ou la montagne.

### Les infos à retenir

- 👉 Le volume de recherche augmente de **+ 2,9 % en août**, ce qui présage une reprise au niveau des ventes
- 👉 **L'île de France toujours en peine**, sauf certains départements comme le 77 et le 91, et ce du fait de l'accessibilité des maisons. L'effet JO tant attendu sur le marché... sera très limité.
- 👉 Les zones touristiques (littoral/montagne) forment un marché à part, avec une **demande constante** et des prix qui augmentent.

## Une reprise portée par des nouveaux taux d'intérêt

Le marché de la vente connaît une reprise progressive depuis le printemps, avec une **légère hausse du volume d'acheteurs** depuis avril 2024, qui fait suite à deux années de baisse.

L'accalmie constatée pendant les mois de **juin et juillet peut être attribuée aux élections législatives et aux JO**, qui ont entraîné une certaine désorganisation et ont logiquement généré de l'attente aussi bien de la part des vendeurs que des acheteurs.

Toutefois, dès août, le **volume d'acheteurs sur PAP.fr est reparti à la hausse** par rapport au même mois de l'année précédente, confirmant la tendance constatée au printemps.

👉 Il s'agit donc d'une reprise, mais modérée. Et toutes les régions ne sont pas logées à la même enseigne. En particulier, l'Île-de-France reste en baisse, même si celle-ci s'atténue au fil des mois.

National	Évolution du volume acheteurs 2024 VS 2023
Avril	+ 1,8 %
Mai	+ 4,3 %
Juin	- 1,1 %
Juillet	- 4,6 %
Août	+ 2,9 %

## Pouvoir d'achat immobilier en lente reconstitution

**Les taux d'intérêt s'améliorent.** Selon l'Observatoire du Crédit Logement, les taux sont passés de 4,20 % en décembre 2023 à 3,62 % aujourd'hui. Les acheteurs comprennent désormais que les taux à 1 %, vus il y a deux ans, étaient exceptionnels.

**Les prix immobiliers ont baissé.** Selon le dernier indice INSEE - Notaires, les prix immobiliers ont baissé de 4,3 % en deux ans à l'échelle nationale. Cela ne compense évidemment pas la hausse des taux de crédit, mais cela l'atténue. Les salaires ont progressé. Enfin, autre facteur à prendre en compte,

**Les salaires ont progressé** durant ces deux dernières années, en moyenne de 8,3 % pour les non-cadres et de 7,5% pour les cadres, selon une large étude du Cabinet Deloitte.

👉 Tous ces facteurs pris en compte, la **baisse de pouvoir d'achat immobilier** depuis 2 ans est de 11.5 %, alors qu'elle était supérieure à 20 % l'année dernière.

	2024 VS 2022
Taux d'intérêt	+ 2,62 points
Prix immobiliers	- 4,3 %
Salaires	+ 8 %
Pouvoir d'achat immobilier	- 11.5 %

## Île-de-France : pourquoi la reprise est-elle si lente ?

L'Île-de-France peine à redémarrer. La **baisse des recherches s'atténue par rapport à l'année dernière**, mais cela reste une baisse. Et le contexte de l'été (élections et Jeux Olympiques) a sans surprise affecté cette région encore plus que les autres.

L'Île-de-France est pourtant une des régions où les **baisses de prix ont été les plus marquées, -7.4 % sur un an**. La perte de pouvoir d'achat immobilier n'y est plus que de 6,5 % par rapport à 2022, contre 11.5 % à l'échelle nationale.

Île-de-France	Évolution du volume acheteurs 2024 VS 2023
Avril	- 9,4 %
Mai	- 4,8 %
Juin	- 10,1 %
Juillet	- 16,9 %
Août	- 10,1 %

### Alors que se passe-t-il en Île-de-France ?

Au-delà de la crise du financement, qui a touché toute la France, l'Île-de-France subit une **relative perte d'attractivité depuis la crise sanitaire**. En effet, ses prix y restent élevés et entraînent une qualité de vie insuffisante pour les primo-accédants (logements trop petits ou trajets trop longs).

De plus, pour les investisseurs, le début d'un cycle baissier des prix a mis fin à l'idée selon laquelle n'importe quel **achat parisien donnerait lieu à une plus-value**. Ceux-ci sont désormais plus prudents.

**La situation doit toutefois être relativisée** : l'analyse du top 100 des annonces de l'été à Paris montre des indicateurs qui sont loin d'être alarmants. Ces annonces ont reçu en moyenne 26 contacts. Leur prix moyen affiché est de 9 734 €/m<sup>2</sup>. Les studios y sont sur-représentés (47 % des biens), ainsi que les passoires thermiques (32 % des biens). On constate donc que les petites surfaces, avec des prix compétitifs, continuent d'attirer de nombreux acheteurs.

👉 Certains départements d'Île-de-France affichent une reprise plus rapide, comme **l'Essonne ou la Seine-et-Marne**, ce qui s'explique par leurs prix plus accessibles. Et il faut également noter une forme de « remontada » de la Seine-Saint-Denis depuis les Jeux Olympiques.

### Les JO, un impact limité à Paris... mais positif en Seine-Saint-Denis ?

Les JO ont nourri beaucoup d'espoir, autant sur le plan économique, de la croissance, mais également sur le plan de l'immobilier. Beaucoup de vendeurs s'attendaient à un regain d'attraction, à une **possibilité de vendre mieux**.

**Londres en 2012** – la dernière ville européenne à avoir reçu les JO avant Paris – a donné un exemple de ce que les JO pouvaient apporter sur le plan immobilier.

👉 **Les quartiers huppés mis en valeur.** À Londres, les quartiers riches du centre (le prime central London) avaient subi un regain d'intérêt de la part des acheteurs étrangers. Selon une étude menée par la London School of Economics, entre juin 2012 et juin 2013, soit dans l'année qui avait suivi les JO, 49 % des biens de plus de 1 million de £, situés dans ce secteur, avaient été vendus à des étrangers.

Les quartiers les plus chers de Paris (6e, 7e, 8e, 17e) pourraient connaître un certain regain, mais un regain concentré sur les biens les plus prestigieux.

👉 **Les quartiers de la périphérie pourraient gagner.** À Londres, les quartiers où avaient été construits les sites olympiques – principalement les quartiers de l'East end – ont par la suite gagné en attractivité et les prix sont montés en flèche. Selon la Lloyds Bank, le quartier Waltham Forest a vu son prix augmenter de 122 % sur dix ans. Il s'agissait de quartiers de la périphérie, historiquement délaissés et en proie à une mauvaise réputation.

**La Seine-Saint-Denis pourrait également gagner en attractivité** du fait des JO. Le département subissait en effet un déficit en termes d'image et de réputation. Mais les JO ont montré une autre réalité, sans compter toutes les infrastructures qui ont été créées, sites, arènes, village olympique, mais également le rallongement de la ligne 14, qui rapproche encore un peu plus ce département de Paris... Cela s'est traduit par une nette amélioration du volume de recherches d'achat sur le secteur, dont il faudra bien sûr vérifier si elle se confirme au cours des prochains mois.

Seine-Saint-Denis	Évolution du volume acheteurs 2024 VS 2023
Avril	- 19,8 %
Mai	- 17,5 %
Juin	- 19,1 %
Juillet	- 13,1 %
Août	- 3,4 %

## Littoral / montagne, un marché à toute épreuve

Contrairement au reste du pays, le littoral comme la **montagne connaissent des évolutions très positives**. Ces zones ne sont presque pas touchées par les baisses de prix, au contraire, ils augmentent. Exemple : la ville d'Hossegor, dans les Landes, a connu une augmentation de 15,24 % entre 2022 et 2024. Même taux d'augmentation pour la ville de Chamonix, dans les alpes : 15,06 %.

### Une attractivité hors norme depuis la pandémie ?

Le littoral et la montagne attirent de plus en plus de Français, notamment depuis la récente pandémie. De nombreuses familles aisées, souvent des **cadres pouvant travailler à distance**, investissent dans des résidences secondaires.

**Les retraités sont également présents sur le littoral**, et renforcent le poids de la demande. Ce sont des acheteurs souvent aisés, qui ne recourent pas forcément au crédit, et ont donc été moins impactés par la hausse des taux d'intérêt.

## Une rentabilité extraordinaire pour la location touristique

Les investisseurs cherchent également à capitaliser sur l'essor du tourisme dans ces régions, visant des **rendements élevés pendant la période estivale**. La location saisonnière offre par ailleurs des avantages considérables par rapport à la location longue durée : aucun encadrement des loyers, pas d'obligation de DPE, et une législation moins protectrice envers les locataires.

👉 La demande continue donc de progresser dans les départements du littoral...

Littoral	Évolution du volume acheteurs 2024 VS 2023
Avril	+ 7,5 %
Mai	+ 11,4 %
Juin	+ 5,7 %
Juillet	+ 3 %
Août	+ 13,1 %

**Méthodologie :** Analyse du volume de recherches d'achat sur PAP.Fr pendant les mois d'avril à août 2024, comparés aux mêmes mois de l'année précédente.

## À propos de PAP

PAP (Particulier à Particulier) est le défenseur historique des transactions immobilières de particulier à particulier. Avec plus de neuf millions de visites par mois sur son site PAP.fr (chiffres Médiamétrie) et des centaines de milliers d'annonces publiées chaque année, PAP (Particulier à Particulier) reste l'acteur qui réalise le plus de transactions sur le marché de l'ancien en France. L'entreprise, fondée en 1975, se distingue par les nombreux services qu'elle propose aux vendeurs, aux acheteurs, aux propriétaires bailleurs et aux locataires : estimation du prix de vente, gestion des contacts, aide juridique, service client basé à Paris et dans six grandes villes françaises, guides, contrats, lettres types.

🗣 Interviews de Corinne Jolly,  
Présidente de PAP - Particulier à  
Particulier possibles sur demande.

## Contact Presse

Virginie Chalumeau pour PAP  
Tel. : 06 61 43 18 68  
@ : v.chalumeau@pap.fr

