



MARS 2024

**Du côté de l'immobilier**



**Officina**

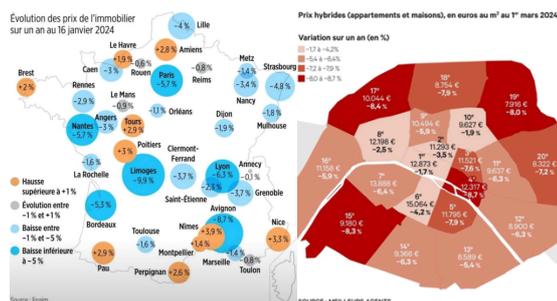
# Actualités du marché

L'envolée des taux n'a pas entraîné de véritable crise du marché de l'immobilier mais a plutôt eu pour effet de geler les prix voire de les faire fléchir plus ou moins fortement et surtout de quasi stopper le volume des transactions. L'Europe en général et la France en particulier sont touchées par le phénomène (baisse des prix de -5% en Allemagne, -2% en France ou au Royaume-Uni sur l'année 2023).



Mais si l'immobilier résidentiel est peu ou pas touché (pour le moment), il en est différemment pour les actifs types bureaux et commerces notamment. Nous notons, en effet, une forte correction des SCI ou SCPI avec des ajustements de valeurs parfois très forts (de l'ordre de 15% à la baisse pour certaines parts). La politique de taux bas et l'afflux massif de liquidité ont laissé filtrer des investissements parfois mal calibrés d'une part et le marché de la revente moins liquide aujourd'hui affecte massivement les prix de ces marchés car les valeurs d'expertises font ressortir la réalité du marché jusque là trop mis à l'écart par certains ...

## Des prix en léger recul pour le moment



*Les prix pourraient bien continuer de baisser et ce, malgré la baisse des taux en vue...*

*Le marché de l'ancien s'est assagi mais pourrait connaître de nouveaux remous...*

*Les prix se maintiennent, quant à eux, sur le neuf dans la mesure d'une offre plus restreinte et de la hausse du coût des matériaux (désormais stabilisée et mieux maîtrisée).*

# Amorçage d'une baisse durable des taux ?

Comme attendu, la Banque Centrale Européenne a annoncé le maintien de ses taux. Pour autant, nous notons, à minima, une stabilité sur les deux derniers mois. Cependant, la tendance semble belle et bien baissière (en moyenne - 14 pdb avec un taux moyen sur l'ensemble du marché).

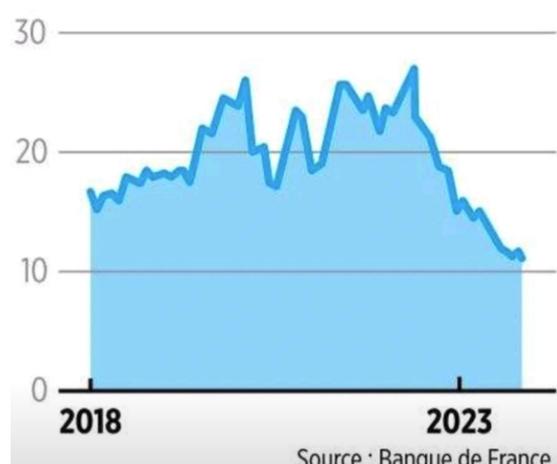
Cela suffira-t-il à aiguïser de nouveau l'appétit des investisseurs ?

Nous conseillons d'autant plus la prudence de notre côté mais estimons que les taux restent tout à fait raisonnables vu que les prix sont à la baisse et que cette tendance de baisse de taux devrait se poursuivre tout au long de l'année 2024 et particulièrement sur le second semestre.

| Prêts du secteur concurrentiel<br>TAUX FIXES | Taux moyens (en %) | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|--|--------------------|------------|------------|------------|
| Décembre 2021                                | 1,06               | 0,86       | 0,99       | 1,13       |
| Janvier 2022                                 | 1,07               | 0,88       | 1,00       | 1,15       |
| Décembre 2022                                | 2,35               | 2,14       | 2,30       | 2,42       |
| Janvier 2023                                 | 2,62               | 2,43       | 2,59       | 2,74       |
| Décembre 2023                                | 4,22               | 4,11       | 4,26       | 4,35       |
| Février 2024                                 | 3,99               | 3,79       | 3,90       | 3,99       |

Source : L'Observatoire du Crédit Logement/CSA

Production de crédits à l'habitat, en milliards d'euros, par mois



Évolution annuelle des taux d'inflation et des taux de crédit, en %





## Le coin des investisseurs

Retrouvez infra les derniers biens immobiliers que nos clients viennent de nous confier !

### Bordeaux

Maison de 100m<sup>2</sup> avec jardin à St Augustin  
Studio de 25m<sup>2</sup> au Jardin Public  
Place de parking à Pey Berland

### Biarritz

Petit duplex de 33m<sup>2</sup> sis proche des Halles



### Royan

Appartement T2 de 47m<sup>2</sup>



### Brive-la-Gaillarde

Appartement T2 de 40 m<sup>2</sup> avec terrasse  
(Cabanis)

Maison sur les hauteurs de Brive d'environ 180m<sup>2</sup>  
Bureaux de 170m<sup>2</sup> sur le boulevard

### Paris

Appartement T3 de 65m<sup>2</sup> dans le Vème

*Document achevé de rédiger le 7 mars 2024 par le Cabinet OFFICINA et à destination unique des particuliers.*

**Officina**  
L'ATELIER DU PATRIMOINE

35, rue Boudet - 33000 Bordeaux  
[www.officina-patrimoine.fr](http://www.officina-patrimoine.fr)

06 58 50 10 07