



SEPTEMBRE 2024

Du côté de l'immobilier



Officina



Actualités du marché

Assistance respiratoire en vue pour le marché ?

L'asphyxie du neuf, le locatif en tension paroxysmique et une ambiance politique plus qu'incertaine laissent à penser que le marché de l'immobilier pourrait continuer sa lente « agonie » ...

Et pourtant ! Des signes d'amélioration du marché de l'immobilier ancien s'affirment depuis le printemps et de nouveaux éléments pourraient venir lui prêter main forte dans les mois qui arrivent :

1 - La Banque Centrale Européenne (BCE) devrait baisser ses taux ce jeudi 12 septembre

Pour mémoire, en juin, la BCE avait baissé ses taux de 0,25%, voulant envoyer le signal de la fin du cycle de resserrement monétaire, entamé en juillet 2022 pour lutter contre une inflation, qui a culminé à 10,6% en octobre 2022. Cette tendance va avoir des effets sur les taux longs et mécaniquement sur les octrois de crédits. Le consensus opte pour deux baisses (septembre et décembre) de 50 points de base en cumulé... mais le consensus n'est pas toujours respectable et l'unique guide décisionnaire de la BCE devrait être l'inflation.

2 - Hausse des salaires

Les niveaux des salaires ont augmenté et le pouvoir d'achat revient progressivement. Depuis janvier les acheteurs ont regagné 4m², ils avaient perdu 11m² en 2 ans...

3 - Taux d'épargne record en France

Les investisseurs qui avaient gelé leurs décisions sur ces deux dernières années vont probablement réorienter une part de leur avoirs.

4 - Hausse de la production de crédit immobilier

Les banquiers redeviennent un peu plus ouverts et nous observons une évolution positive. Nous assistons également à une reprise des renégociations de taux (simples amorces ?).

LE PIRE EST-IL PASSÉ ?

C'est, en tous cas, le message de rentrée des agents immobiliers et autres professionnels de l'immobilier mais nous pensons, en résumé, que le marché immobilier est encore en phase d'ajustement, favorable aux acheteurs avertis, mais complexe pour les vendeurs, qui doivent s'adapter aux nouvelles réalités économiques et à la baisse des prix.

Du côté des prix en général...

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-1,6%	-5,2%	-1,6%	-5,5%	-1,6%	-4,9%
Île-de-France	-2,6%	-8,1%	-2,3%	-7,9%	-3,2%	-8,4%
Province	-1,2%	-4,2%	-1,1%	-3,8%	-1,3%	-4,4%

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024

Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2024

Sources : Notaire/Insee

et sur le littoral en particulier (inflexion !)

Évolutions annuelles des prix médians des maisons et appartements anciens dans les stations balnéaires de France métropolitaine à fin mars 2024.



Source : bases de données des notaires de France et Perval

Du côté des taux

La conjoncture du marché des crédits s'améliore, le point de retournement du marché des crédits immobiliers a été franchi en février.

Le regain de dynamisme de l'offre bancaire coïncide avec le rebond des intentions d'achats de logements par les ménages, comme l'enquête de l'Insee permet de le vérifier en juillet.

Ces intentions ont d'ailleurs retrouvé leur niveau du début de 2022, lorsque les conditions de crédit étaient encore qualifiées d'exceptionnelles.



Sources : Observatoire crédit Logement

Le coin des investisseurs

Bordeaux Hyper centre

Studio 19m² (entièrement à refaire)



Bordeaux Chartrons

T2 dernier étage (à 400 mètres de l'Eglise)





Brive-la-Gaillarde

Deux maisons secteur Lycée Cabanis dont une à rénover entièrement



Limoges Hyper centre

Immeuble de rapport (place de la Motte)



Document achevé de rédiger le 4 septembre 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

06 58 50 10 07