



## 1er semestre 2024 : le retour de l'éclaircie ?

Communiqué de presse  
Paris, le 3 juillet 2024

Après une année 2023 marquée par de nombreuses turbulences, le marché immobilier semble enfin reprendre de l'élasticité. Serait-ce le début de l'éclaircie tant attendue depuis le début de l'année ? Déjà amorcée au 1er trimestre, la baisse des prix semble se confirmer, redonnant progressivement envie aux acheteurs de se relancer sur le parcours immobilier. Face à des enjeux qui restent encore de taille et un contexte politique tendu et incertain, Orpi, premier réseau immobilier en France\*, décrypte les évolutions du marché et a interrogé les Français sur leurs envies en matière d'immobilier\*\*.

### Une baisse de prix qui se confirme

Après avoir déjà observé une baisse des prix à hauteur de -3% fin 2023 puis à l'issue du premier trimestre, la Coopérative confirme le retour à la raison sur les prix ce premier semestre, avec une baisse évaluée à -7% depuis janvier au niveau national. Une preuve que les professionnels ont rempli leur mission de pédagogie auprès des vendeurs, même dans certaines zones comme Paris ou Marseille, dans lesquelles les prix avaient atteint des sommets l'année dernière.

Parmi les grandes villes de France, Paris enregistre une baisse de 6%, quand Marseille affiche des prix à -5% en moyenne. Dans d'autres zones, la correction des prix semble se stabiliser : Toulouse affiche une baisse des prix à -1%, Lyon à -2% et Nice -4%. Pour autant, le nombre de compromis n'a pas retrouvé ses hauts niveaux, affichant une baisse de 16% par rapport à la même période en 2023.

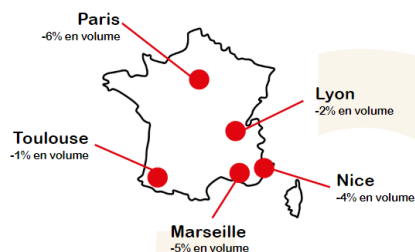
« Après des mois de tension, la baisse des prix se généralise enfin, permettant aux Français de reprendre leurs projets. Le travail de nos experts pour faire à nouveau se rencontrer l'offre et la demande a porté ses fruits : nombreux sont les vendeurs qui ont retrouvé la raison et ont entendu les professionnels du secteur pour fixer des prix raisonnables. Mais si nous sommes résolument optimistes, l'équilibre reste fragile et les efforts sont à poursuivre. » **soutient Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative.**

Une baisse de prix qui permet progressivement aux acquéreurs de se projeter à nouveau : la Coopérative affiche désormais une augmentation de 15% des estimations sur le site internet sur le premier semestre par rapport à la même période l'année précédente. Là aussi, la disparité demeure à travers le territoire : certaines villes comme Toulouse (-1%) et Lyon (-6%) réussissent à maintenir des volumes de vente acceptables, alors que les baisses des volumes sont plus marquées à Paris (-21%), Marseille (-16%), et Nice (-14%). **Une diminution du volume des ventes qui s'explique par un retour à la normale, progressif, après des années exceptionnelles.**

#### Evolution des prix au m<sup>2</sup> de janvier à juin 2024

National

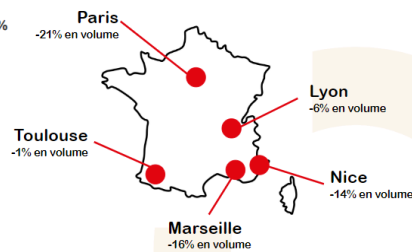
Prix moyen / m<sup>2</sup> : -7%



#### Evolution volume de compromis de janvier à juin 2024

National

Volume compromis : -16%



Une situation qui, une fois encore, appelle à une mobilisation collective des acteurs du marché pour transformer ces premiers signaux positifs en une relance durable du secteur immobilier.

« Nous avons besoin d'une politique du logement volontariste, capable de créer un véritable choc de l'offre pour permettre à tous d'accéder à un besoin fondamental : se loger. Le logement ne doit pas être - une fois de plus - une victime de l'instabilité politique qui persiste depuis plusieurs années ! Face à l'incertitude générale, c'est un coup de frein d'envergure qui risque de s'emparer du marché. En tant que principal réseau immobilier en France, Orpi veut rappeler qu'aujourd'hui plus que jamais, le marché a besoin d'un véritable plan Marshall du logement. Et pour cela, nous avons inexorablement besoin d'un travail conjoint entre les trois parties prenantes indispensables : les professionnels du marché, les banques et bien évidemment, le gouvernement » insiste **Guillaume Martinaud, Président de la Coopérative.**

### L'accès à la propriété fait toujours partie du rêve des Français : des projets immobiliers qui reprennent vie

Malgré un contexte sous tension, les Français ne semblent pas renoncer au graal de la propriété d'après une étude menée par Orpi\*\* : ils sont près d'**1 sur deux à envisager de se lancer dans un projet immobilier dans les prochains mois**. Mais face aux difficultés rencontrées sur leur parcours, plus de la moitié (52,8%) a dû reporter ou revoir son projet. Parmi les motifs évoqués :

- + Des prix trop élevés pour 34% des répondants.
- + 1 répondant sur 5 (20%) confie ne pas avoir réussi à trouver le bien adapté à leurs critères.
- + **19% pointent du doigt la volonté de rester en retrait pour l'instant, face à l'instabilité du marché actuel.**
- + 13% évoque le manque d'offres sur le marché.
- + 9% d'entre eux ont même été forcés de réduire le budget alloué à leur projet.

Ainsi, ils sont 58% à prévoir une enveloppe comprise entre 50 000 et 250 000 euros. 19% d'entre eux y alloueront entre 250 000 et 350 000 euros, tandis que 23% prévoient un budget supérieur à 350 000 euros.

**Mais malgré les obstacles, ils sont plus de 8 français sur 10 (82%) à considérer l'immobilier comme un placement sûr et pérenne !** Ainsi, 41% d'entre eux sont en recherche depuis plus d'un an (et près d'1 sur 4 depuis plus de 2 ans) face au manque d'offres. **À l'inverse, près d'un tiers d'entre eux a enclenché la recherche depuis moins de trois mois, attestant du retour progressif des acheteurs en agence (30,6%).** Pour la plupart, ils sont à la recherche d'une résidence principale (76%) tandis que 17% souhaitent se lancer dans un projet d'investissement locatif et 7% dans le cadre d'une résidence secondaire. Les préférences des acheteurs se répartissent équitablement entre maisons individuelles (50%) et appartements (44%), tandis qu'ils sont 6% à rechercher un bien à rénover.

Quant à la zone géographique privilégiée, ils sont 41% à chercher dans leur région, non loin de leur résidence actuelle, tandis que plus d'1 répondant sur 4 souhaite même rester dans sa ville (20%) ou son quartier (8%). A l'inverse, 1 répondant sur 3 opte plutôt pour le changement, en cherchant à acheter dans une autre région (31%). En termes de localisation, 30% sont à la recherche d'un bien en centre-ville, 31% près d'une agglomération tandis que 23% préféreront les quartiers résidentiels, et 14% au bord de mer.

##

*\*en termes de nombre d'agences*

*\*\*étude réalisée auprès de 527 clients Orpi, du 12 au 1er juillet.*

#### **Contacts médias - Agence Monet**

Juliette Thery - 06 98 45 13 28 - [j.thery@monet-rp.com](mailto:j.thery@monet-rp.com)

Alice Gobert - 07 78 78 70 55 - [a.gobert@monet-rp.com](mailto:a.gobert@monet-rp.com)

Anne-Lise Le Vaillant : 06 45 68 14 30 - [al@monet-rp.com](mailto:al@monet-rp.com)

Peter Even : 06 29 73 17 56 - [pe@monet-rp.com](mailto:pe@monet-rp.com)

#### **À propos de Orpi**

Avec plus de 1 350 points de vente et 8 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 000 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients : vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. Retrouvez Orpi sur LinkedIn et Twitter. Retrouvez Guillaume Martinaud sur LinkedIn.