



Publication le 7 janvier 2025

*Rédaction achevée le 6 janvier par les équipes de MCC Patrimoine.
À destination unique de ses clients.*

Marché immobilier - Bilan 2024

Quelques chiffres

-0,25 points

Baisse du taux directeur de la BCE, passant de 3,25% à 3,00%.
La BCE devrait continuer à baisser ses taux directeurs notamment sur le premier semestre 2025.

88 jours

Il s'agit du délai moyen de vente d'un bien immobilier à Bordeaux, constaté sur le dernier trimestre 2024.

4 470 €

Prix moyen du m² à Bordeaux au 1er janvier 2025.

En 2024, le marché immobilier français a traversé une phase de ralentissement significatif, marqué par une baisse des volumes de transactions et des prix.

Avec 780 000 ventes de logements anciens réalisées, soit un recul de 17 % par rapport à 2023, le marché retrouve des niveaux similaires à ceux de 2015. Cette diminution traduit un contexte de resserrement des conditions d'accès à la propriété, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêt, atteignant 3,5 % en moyenne sur 2024. Parallèlement, les prix des logements anciens ont diminué de 3,9 % sur un an, tant pour les appartements que pour les maisons. Cette correction des prix, après plusieurs années de hausses soutenues, a légèrement amélioré le pouvoir d'achat immobilier, permettant aux ménages de financer jusqu'à 1 m² de plus pour un appartement et 3 m² pour une maison.

Cependant, cette tendance varie selon les zones géographiques. En Île-de-France, les prix sont revenus à des niveaux observés en 2019, tandis qu'en Province, ils correspondent davantage à ceux de 2022. Dans des villes comme Paris (-6,7 %), Bordeaux (-7,5 %) ou Nantes (-9,2 %), la baisse a été particulièrement marquée, alors que Nice a fait figure d'exception avec des prix stables.

À Bordeaux, la baisse des prix s'élève à 7,5 % sur un an, ce qui en fait l'un des marchés les plus impactés en 2024. Cette correction ramène les prix à des niveaux proches de ceux observés en 2020, permettant un léger gain de pouvoir d'achat immobilier dans cette agglomération. Cependant, sur une période de dix ans, les prix à Bordeaux affichent toujours une progression significative, de l'ordre de +37 %, témoignant d'une attractivité de long terme.

En 2025, une stabilisation progressive des prix est attendue, avec une baisse limitée à -1,2 % projetée en janvier à l'échelle nationale. La Province devrait enregistrer une quasi-stabilité, tandis que l'Île-de-France pourrait encore connaître une correction modérée (-2,5 %). Enfin, la prise en compte de la performance énergétique des biens devient un enjeu majeur : les logements économes (classes A et B du DPE) gagnent en attractivité, tandis que les biens énergivores (classes F et G) subissent une pression accrue.

A partir du 1er janvier 2025

- Les logements classés G au DPE sont interdits à la location
- Fin du dispositif Pinel depuis le 31 décembre 2024
- Reconstitution du dispositif MaPrimeRénov pour l'année 2025.
- Encadrement renforcé des meublés touristiques avec la possibilité pour les collectivités de réduire la durée maximum de location des résidences principales de 120 à 90 jours par an.
- Suite à la motion de censure du gouvernement de Monsieur Barnier, pas d'élargissement du PTZ pour le moment.

Taux moyen crédits immobiliers en Nouvelle-Aquitaine Décembre 2024

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,26%	3,30%	3,36%	3,42%
TENDANCE	↓	↓	↓	↓

* hors assurance

VALEUR PIERRE



Villa première ligne La Vigne - Cap-Ferret

Villa de type Girolle
Terrain 2 800 m²

Dossier sur demande
Consulter Valeur Pierre



Airial rénové Sabres - Landes

2 maisons et une piscine
Terrain 1 ha

572 000 € FAI



Maison Bordeaux - Chartrons

Maison de 134 m²
Garage et salle à aménager en
RDC de 163 m²

799 000 € FAI

Contact : Audrey FALKENRODT

06 31 57 63 63

afalkenrodt@valeur-pierre.com