



# Flash immobilier T3 2024



**Publication le 1er octobre 2024**

*Rédaction achevée le 30 septembre par les équipes de Prométhée Conseil.  
À destination unique de ses clients.*

## Tendances du marché

### Quelques chiffres

**-0,25 points**

Baisse du taux directeur de la BCE, passant de 3,75% à 3,50%.  
En abaissant ce taux, la BCE devrait alléger les conditions d'emprunt.

**70 jours**

Il s'agit du délai moyen de vente d'un bien immobilier à Bordeaux, constaté sur les 3 derniers mois.

**4 607 €**

Prix moyen du m<sup>2</sup> à Bordeaux à fin septembre (vs. 3 342 € pour l'ensemble du marché français).

La dynamique positive du marché immobilier à fin septembre s'explique par différents facteurs.

Tout d'abord, la baisse progressive des taux engagée depuis plusieurs mois a permis l'assouplissement des conditions de crédit et a favorisé l'accès aux prêts immobiliers. En effet, la BCE a annoncé, le 12 septembre dernier, une deuxième baisse de son principal taux directeur. Cette tendance devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année.

Parallèlement, le pouvoir d'achat des ménages a été soutenu grâce au ralentissement de l'inflation (passant de 4,5% en début d'année à 2,8% en septembre), facilitant ainsi leurs investissements immobiliers. A titre d'exemple, pour une mensualité de 1 000 € sur 25 ans, un acquéreur bordelais peut désormais s'offrir 10% de surface habitable en plus (passant de 40,5 à 44,7m<sup>2</sup>).

Enfin, l'allongement de la durée des crédits a permis à davantage de ménages de concrétiser leur projet (durée moyenne des prêts accordés à fin août dernier : 248 mois).

Ces constats sont renforcés par la conjoncture du marché des crédits qui continue de s'améliorer, avec une hausse du montant de production des prêts depuis juin dernier (+23,1% sur la période de juin à août 2024 vs. 2023).

Malgré ces bons indicateurs récents, la reprise n'est qu'à ses prémices et ce faible redémarrage n'a pas encore compensé l'ampleur du déclin connu.

### Les dates à retenir

**20 oct.**

Date limite du paiement de la taxe foncière.

**7 nov.**

Prochaine réunion de la BCE : potentielle nouvelle baisse des taux ?

### Le saviez-vous ?

**40 000 000 €**

Recettes de 40 millions d'euros de taxes foncières supplémentaires en 2023 grâce à 140 000 piscines non déclarées et repérées après exploitation de photos aériennes.

## Taux moyen crédits immobiliers en Nouvelle-Aquitaine Septembre 2024

DURÉE	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
TAUX DU MARCHÉ	3,38%	3,46%	3,53%	3,62%
TENDANCE	↓	↓	↓	↓

\* hors assurance

### Suggestions Valeur Pierre

#### Maison Cavignac

3 chambres, grand jardin

111 m<sup>2</sup>

315 000 € FAI



#### Maison Eysines

2 chambres, grande parcelle, garage,  
dépendance

128 m<sup>2</sup>

498 750 € FAI

**Contact** : Audrey FALKENRODT

06 31 57 63 63

[afalkenrodt@valeur-pierre.com](mailto:afalkenrodt@valeur-pierre.com)