

**BAROMÈTRE DES  
PRIX IMMOBILIERS**



**LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AVRIL 2023**



BNP Paribas Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom

MAI 2023  
 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ La hausse des prix des logements anciens se poursuit en Province (+ 5.2 % sur un an), alors que la baisse se renforce dans 58 % des villes franciliennes. Et sur un marché de l'ancien en récession, les marges de négociation progressent encore. ”*

*Michel Mouillart*

3 356 €

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
 en France,  
 dans l'ancien

Une hausse des prix de  
 l'ancien moins vive

-0,4 %

**PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ**  
 Évolution en France,  
 dans l'ancien sur 3 mois

Poursuite de la hausse des  
 prix de l'ancien en Province

6,8 %

**MARGE DE NÉGOCIATION**  
 dans l'ancien,  
 tous biens confondus

Augmentation rapide des  
 prix des maisons neuves

-10,6 %

**VOLUME DE TRANSACTIONS**  
 Évolution en rythme  
 trimestriel glissant

Stabilité des écarts de  
 prix entre les métropoles  
 sur fond de récession



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



## UNE HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN MOINS VIVE

Habituellement, durant les mois d'hiver, les prix des logements anciens reculent : de l'ordre de 2.2 % par rapport aux mois d'automne. Puis, avec le rebond de la demande qui accompagne le retour du printemps, les prix se ressaisissent. Cette année encore, la courbe des prix s'est affaiblie : mais le repli (- 0.4 % à fin avril, en glissement trimestriel) a été moins marqué qu'en longue période. Et avec l'embellie saisonnière de la demande, sur un marché qui s'enfonce néanmoins dans la récession, les prix affichés ont rebondi (+ 0.6 % à fin avril, en glissement trimestriel) après plusieurs mois de baisse. Ainsi, sur un an, les prix de l'ancien progressent de 3.5 % (contre + 4.6 % en 2022).

Dans ce paysage, les prix des maisons poursuivent leur progression rapide, au rythme de 5.1 % sur un an. L'insuffisance générale de l'offre et le déplacement de la demande vers des villes petites et moyennes où les prix sont plus accessibles compte tenu du niveau des apports personnels exigés continuent à alimenter la hausse des prix : sur le seul mois d'avril, les prix ont bondi de 4.6 % après les hésitations de l'hiver. D'ailleurs, les prix affichés ont augmenté de 1.2 % au cours des trois derniers mois.

En revanche, la courbe des prix des appartements ralentit toujours. Au cours des trois derniers mois, le recul des prix reste néanmoins contenu (- 0.8 % à fin avril, en glissement trimestriel), à un rythme qui s'atténue au fil des mois : mais si la tendance baissière se confirme en Ile de France, les tensions persistent en Province et dans la plupart des villes la hausse des prix s'y renforce. En outre, les prix affichés progressent de 0.2 % en trimestre glissant, après avoir reculé de 1.4 % durant les mois précédents. Aussi le niveau annuel des prix progresse de 2.4 % sur un an (contre + 4.1 % en 2022).

## AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DES MAISONS NEUVES

La hausse des prix des logements neufs est toujours très rapide (+ 5.6 % sur un an, en niveau annuel glissant). Sur des marchés de pénurie, les tensions sur les prix persistent, alimentées par l'évolution des coûts de la construction et le poids de contraintes environnementales qui pèsent sur le niveau de l'offre nouvelle.

Les prix des maisons progressent très rapidement (+ 10.9 % sur un an), en dépit d'un recul marqué des ventes, comme jamais par le passé. En outre, au cours des trois derniers mois, la hausse des prix s'est poursuivie (+ 1.9 % sur le trimestre) : déjà pendant l'hiver la hausse n'avait pas marqué le pas, comme souvent, ni même amorcé un repli.

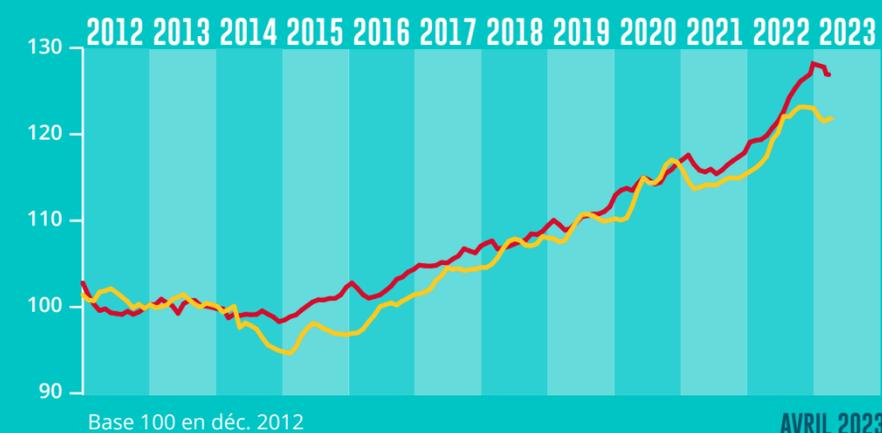
En revanche, le ralentissement de la hausse constaté durant l'automne dernier se renforce sur les prix des appartements (+ 4.7 % sur un an, contre + 5.2 % en 2022) : le blocage du marché de la revente de logements anciens affecte particulièrement les ventes des promoteurs qui chutent lourdement, car ne pas revendre un logement ancien signifie souvent l'abandon du projet d'achat d'un logement neuf. Face à une demande en panne, le recul des prix est marqué (- 2.3 % sur trois mois) : si l'affaiblissement des prix des appartements est fréquent au début du printemps, cette année la baisse est plus prononcée.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	
<b>GLOBAL</b>	<b>3 412 €</b>	<b>3 356 €</b>	<b>4 994 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,6% ↗	-0,4% ↘	-1,2% ↘
Évolution sur 1 an		+3,5% ↗	+5,6% ↗
<b>MAISON</b>	<b>2 781 €</b>	<b>2 753 €</b>	<b>2 619 €</b>
Évolution sur 3 mois	+1,2% ↗	+0,2% ↗	+1,9% ↗
Évolution sur 1 an		+5,1% ↗	+10,9% ↗
<b>APPARTEMENT</b>	<b>4 082 €</b>	<b>3 997 €</b>	<b>5 894 €</b>
Évolution sur 3 mois	+0,2% ↗	-0,8% ↘	-2,3% ↘
Évolution sur 1 an		+2,4% ↗	+4,7% ↗

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

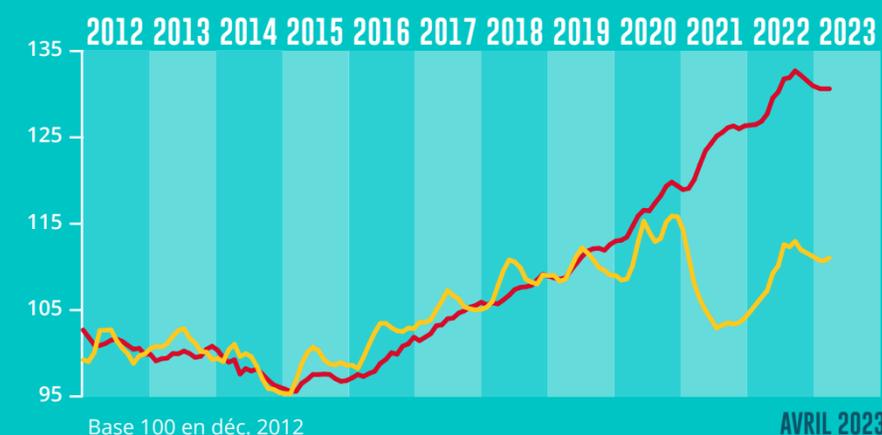
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

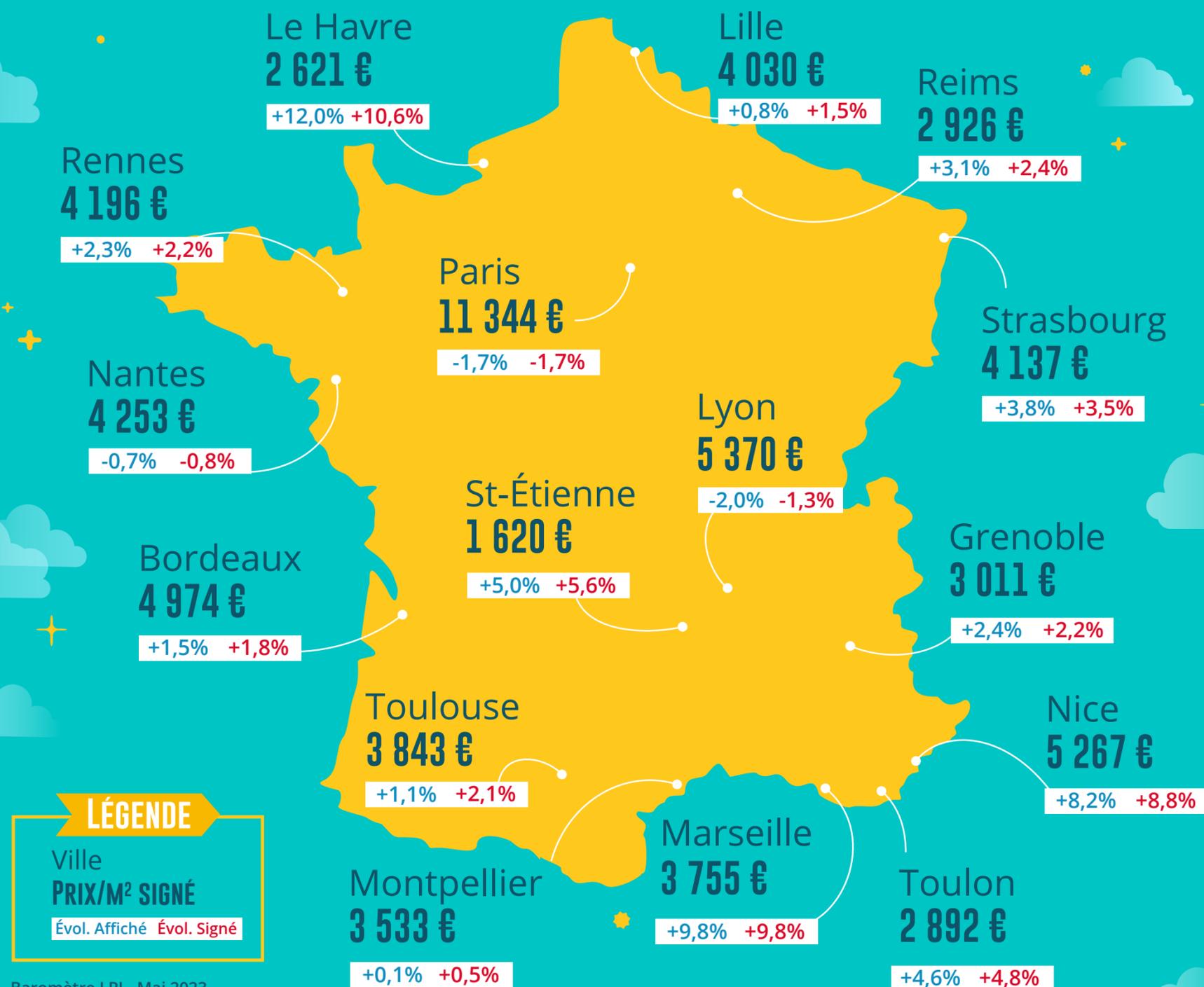
## POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ANCIEN EN PROVINCE

En Province, les hausses des prix des appartements anciens sont d'au moins 10 % sur un an en avril dans 23 % des villes (au moins 6 % dans 40 % des villes) : comme à Annecy, Brest, Clermont-Ferrand, Le Havre, Le Mans, Nîmes ou Perpignan, par exemple. Presque partout, l'augmentation se maintient et très souvent se renforce au fil des mois : d'ailleurs, les prix continuent à progresser dans 81 % des villes de plus de 40 000 habitants.

En revanche, en avril, les prix reculent en Ile de France dans 58 % des villes (contre seulement 19 % en Province) où leur niveau est devenu inaccessible pour une large part de la demande contrainte par les exigences d'un apport personnel élevé : en moyenne, sur un an, la baisse est maintenant de 0.5 %, alors qu'en Province l'augmentation est en moyenne de 5.2 %. Et le ralentissement ou la baisse se renforce au fil des mois. Les prix reculent d'ailleurs dans la quasi-totalité des villes où les prix excèdent 5 000 €/m<sup>2</sup> : le recul est alors de 1.2 %, en moyenne. Et lorsque les prix reculent, ce sont plus de 71 % des habitants des villes de plus de 40 000 habitants (35 % de l'ensemble de la population francilienne) qui sont concernés par une baisse qui de fait peut sembler générale.

Bien sûr, les marchés de Province sont très différents entre eux, d'un département à l'autre : entre des départements peu chers (Allier, Cantal, Corrèze ou Orne à 1 500 €/m<sup>2</sup> en moyenne) où les prix s'élèvent de plus de 7 % sur un an ; et les départements avec des prix plus « franciliens » où la hausse n'excède plus 1 à 2 % au mieux (comme la Gironde, à près de 4 400 €/m<sup>2</sup>). Bien sûr, dans certains départements peu chers et particulièrement malmenés par la conjoncture, les prix peuvent ne progresser que lentement, si la demande y est désargentée : comme par exemple en Haute Marne ou dans l'Indre.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 16 VILLES



### LÉGENDE

Ville  
PRIX/M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - Mai 2023

# LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 619 €	-4,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 695 €	2,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 137 €	3,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 571 €	8,3 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 382 €	3,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 974 €	1,8 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 799 €	-2,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 416 €	10,6 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 634 €	1,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	4 129 €	8,8 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 798 €	19,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 092 €	2,4 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 354 €	10,8 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 499 €	-1,3 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 984 €	3,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 525 €	10,8 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 985 €	12,3 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 351 €	6,9 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 196 €	2,2 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 012 €	-0,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 120 €	9,2 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 212 €	4,5 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 710 €	20,7 %
Centre	CHER	BOURGES	2 165 €	18,3 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 749 €	2,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 316 €	14,8 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 856 €	2,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 183 €	1,0 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 934 €	19,7 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 898 €	19,2 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 926 €	2,4 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 866 €	6,0 %
Corse	CORSE-DU-SUD	AJACCIO	€	%
Corse	CORSE-DU-SUD	BASTIA	€	%
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 458 €	-4,5 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 447 €	3,1 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 922 €	10,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 621 €	10,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 024 €	3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 313 €	-2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 683 €	-4,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 501 €	2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 054 €	-3,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 573 €	1,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 184 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 549 €	-2,7 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 728 €	1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 392 €	-0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 771 €	-1,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 374 €	2,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 010 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	4 121 €	1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 423 €	-2,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 344 €	0,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 722 €	0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 505 €	-1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 191 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 424 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 093 €	2,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 386 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 753 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 457 €	-1,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	GENNEVILLIERS	€	%
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 291 €	-0,6 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 416 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 306 €	-4,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 275 €	-1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 145 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LIVRY-GARGAN	€	%
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 943 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	7 266 €	-1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 434 €	1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 555 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 824 €	-0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 525 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 260 €	4,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	4 025 €	-3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 455 €	-3,0 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 344 €	-1,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 736 €	0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	4 022 €	1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 474 €	-1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 488 €	0,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 901 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 097 €	3,2 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 243 €	0,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 900 €	9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 542 €	3,4 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 402 €	-1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 273 €	1,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 852 €	0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 420 €	-0,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 538 €	-3,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 707 €	0,4 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 645 €	4,1 %
Île-de-France	YVELINES	MANTES-LA-JOLIE	€	%
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 529 €	0,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 983 €	-1,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 725 €	-1,2 %
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 053 €	-2,0 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 437 €	1,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 649 €	9,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 314 €	6,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 533 €	0,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 170 €	-4,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 337 €	10,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 835 €	19,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 617 €	9,2 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 660 €	8,5 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 760 €	-0,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 913 €	9,0 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 674 €	0,7 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 665 €	10,4 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	COLOMIERS	€	%
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 469 €	1,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 843 €	2,1 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 090 €	10,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 760 €	13,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 790 €	5,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 724 €	1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 230 €	-9,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 442 €	2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	4 030 €	1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 704 €	8,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 145 €	-4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 255 €	9,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 182 €	6,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 195 €	-4,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 934 €	-5,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	3 173 €	12,4 %
Occitanie	GARD	ALES	1 503 €	4,3 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 644 €	-2,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 621 €	0,7 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 179 €	16,5 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 642 €	12,6 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 557 €	2,4 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 428 €	10,8 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 948 €	2,7 %

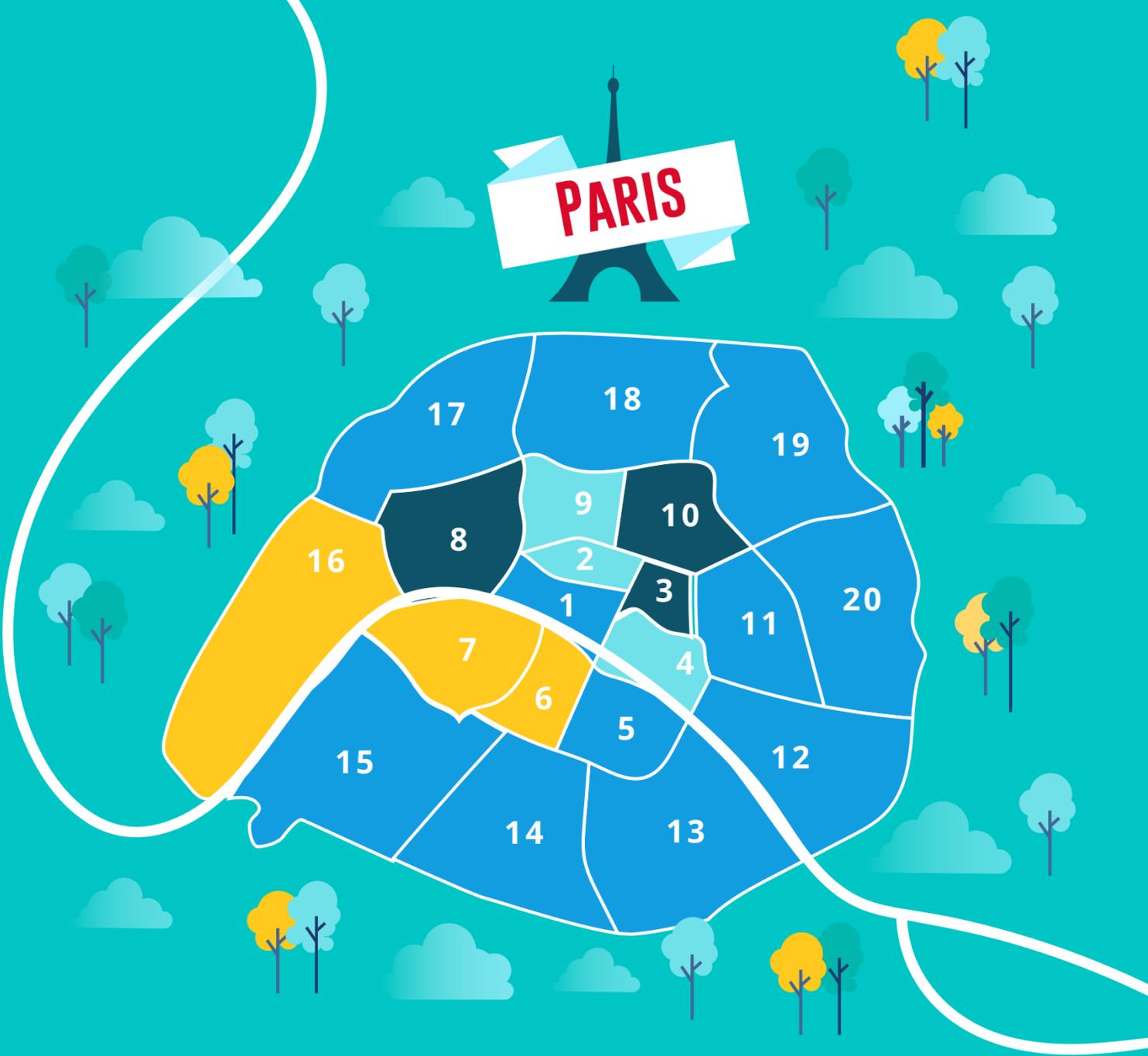
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 253 €	-0,8 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 031 €	-6,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 790 €	3,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 257 €	7,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 551 €	7,6 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 269 €	15,2 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 598 €	0,2 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 399 €	5,3 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 875 €	6,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 441 €	9,1 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 076 €	19,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 392 €	-0,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 947 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 118 €	5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 895 €	21,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 174 €	12,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 570 €	-4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 898 €	10,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 407 €	-1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 190 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 657 €	3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 422 €	3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 026 €	3,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 782 €	4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ISTRES	€	%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 024 €	4,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 042 €	3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 755 €	9,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 982 €	-1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 267 €	8,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 757 €	0,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 892 €	4,8 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 964 €	1,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 274 €	-2,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 674 €	2,6 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 081 €	1,2 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	3 011 €	2,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 370 €	-1,3 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTLIMAR	1 789 €	-5,7 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 620 €	5,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 891 €	-1,1 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 304 €	6,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 944 €	4,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 597 €	7,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 278 €	-1,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	6 077 €	10,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 346 €	2,5 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

### DANS 178 VILLES





**PARIS**

**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**10 900 €**  
Affiché -1,7% Signé -2,3%

**SUR 1 AN**

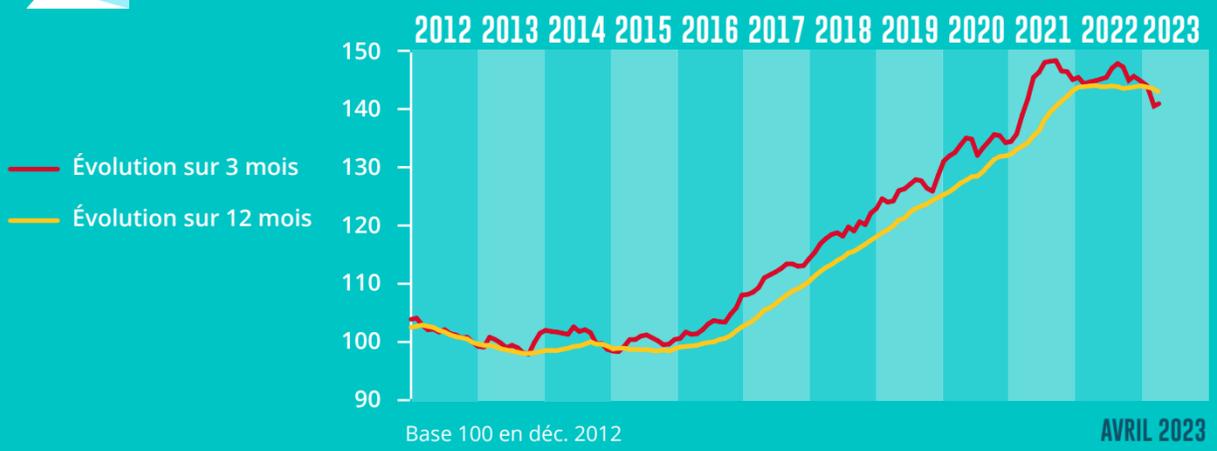
**11 344 €**  
Affiché -1,7% Signé -1,7%

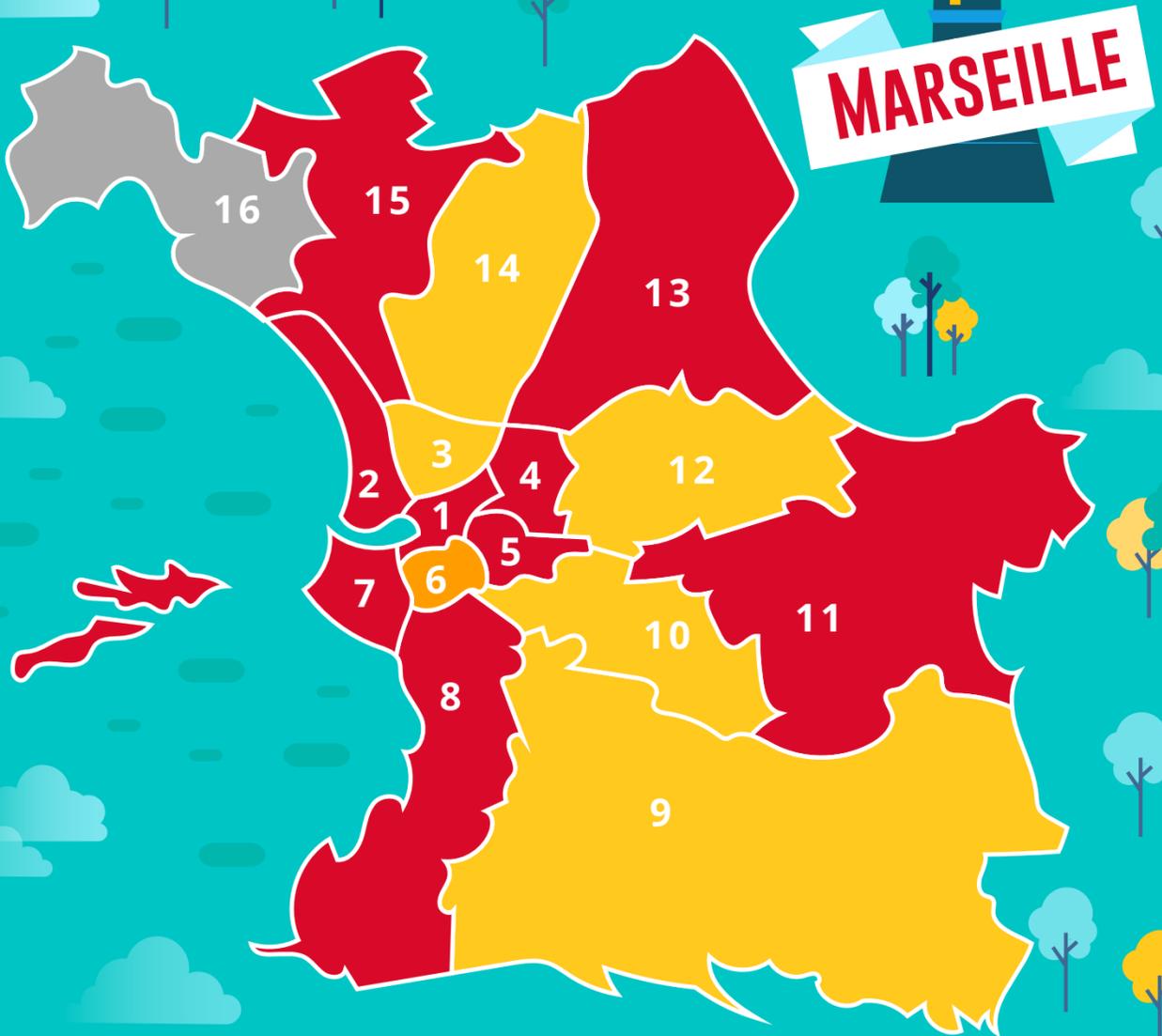


**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT**

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 898 €	-5,8 %	-2,4 %
2	12 253 €	+2,5 %	-0,5 %
3	12 727 €	-3,6 %	-4,9 %
4	13 412 €	-2,9 %	+0,2 %
5	13 152 €	+1,0 %	-1,9 %
6	15 395 €	+5,3 %	+4,4 %
7	15 063 €	+7,6 %	+1,8 %
8	12 399 €	-6,2 %	-7,3 %
9	11 790 €	-0,3 %	-0,8 %
10	10 407 €	-5,3 %	-5,3 %
11	10 938 €	-2,5 %	-3,6 %
12	10 220 €	-1,9 %	-2,5 %
13	10 131 €	-1,8 %	-1,8 %
14	10 774 €	-1,4 %	-2,5 %
15	11 164 €	-2,1 %	-1,2 %
16	12 227 €	+1,8 %	+2,5 %
17	11 834 €	-1,7 %	-1,5 %
18	10 221 €	-2,1 %	-1,3 %
19	9 383 €	-4,0 %	-2,8 %
20	9 145 €	-3,8 %	-3,7 %

**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**3 745 €**  
 Affiché **+7,0%** Signé **+6,2%**

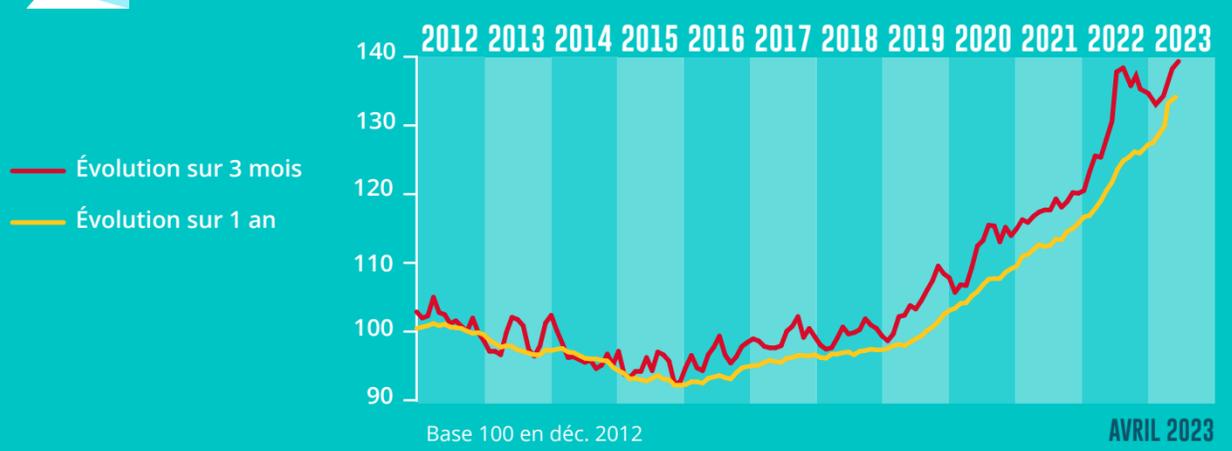
**SUR 1 AN**

**3 755 €**  
 Affiché **+9,8%** Signé **+9,8%**

**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT**

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 303 €	+10,8 %	<b>+9,8 %</b>
2	4 383 €	+14,7 %	<b>+12,2 %</b>
3	2 443 €	-1,9 %	<b>+4,2 %</b>
4	3 246 €	+7,1 %	<b>+11,9 %</b>
5	3 953 €	+12,3 %	<b>+13,3 %</b>
6	4 263 €	+8,1 %	<b>+8,1 %</b>
7	5 810 €	+14,6 %	<b>+16,1 %</b>
8	5 040 €	+16,3 %	<b>+14,8 %</b>
9	3 430 €	+7,0 %	<b>+2,8 %</b>
10	2 865 €	+0,6 %	<b>+2,9 %</b>
11	3 421 €	+18,2 %	<b>+19,0 %</b>
12	3 589 €	+7,9 %	<b>+3,8 %</b>
13	3 023 €	+1,4 %	<b>+7,5 %</b>
14	2 112 €	+4,5 %	<b>+1,2 %</b>
15	2 053 €	+1,6 %	<b>+14,0 %</b>
16	NC	NC	NC

**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé

-5% et -	de -5% à -1%	de -1% à 1%	de 1% à 5%	de 5% à 9%	9% et +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 079 €**

Affiché **+1,3%**    Signé **-2,3%**

**SUR 1 AN**

**5 370 €**

Affiché **-2,0%**    Signé **-1,3%**

**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LYON PAR ARRONDISSEMENT**

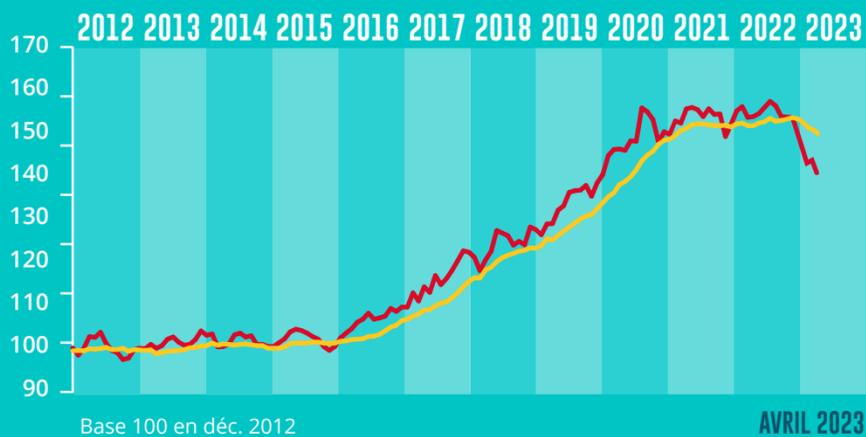
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 221 €	-1,5 %	-2,1 %
2	6 509 €	-2,1 %	+0,6 %
3	5 406 €	-2,4 %	-1,6 %
4	5 689 €	+1,5 %	-1,4 %
5	4 723 €	-7,8 %	-7,4 %
6	6 341 €	-1,6 %	-1,6 %
7	5 167 €	-4,1 %	-2,0 %
8	4 633 €	-0,5 %	+1,6 %
9	4 632 €	+1,1 %	+6,6 %

**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé



**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## STABILITÉ DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS SUR FOND DE RÉCESSION

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) avec des prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 2 500 € pour les appartements anciens et celle du Grand Paris, l'écart de prix reste de 1 à 3 depuis plusieurs années, en dépit d'évolutions très souvent constatées. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2 si la comparaison se fait avec les métropoles de Lyon et Nice, voire de Bordeaux. Les différences de prix sont alors à l'image du potentiel de développement économique des territoires et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

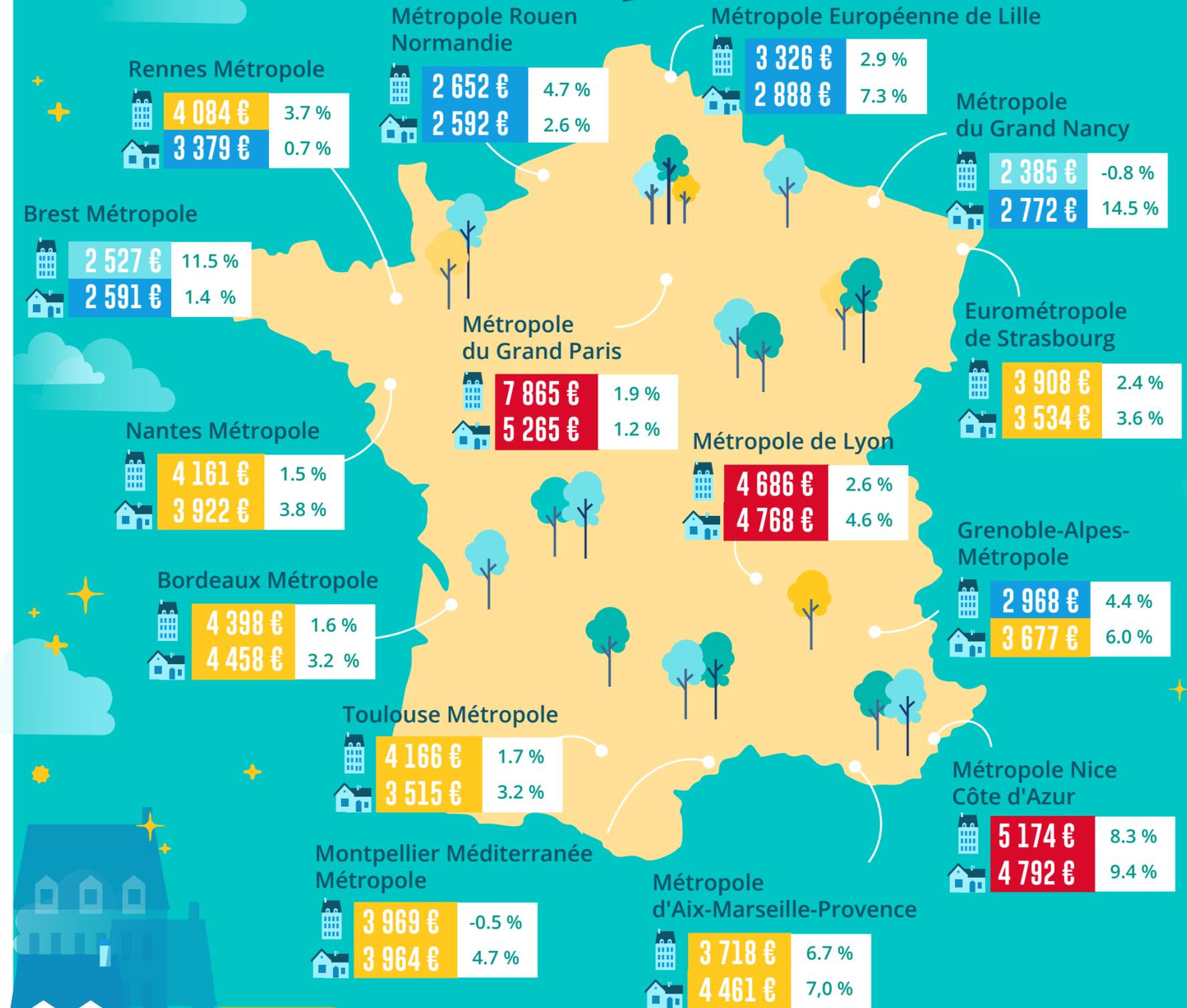
En outre, avec l'accentuation de la récession et la réduction de l'offre de biens disponibles à la vente, les déséquilibres de marché se sont partout renforcés. La hausse des prix des appartements reste soutenue (de l'ordre de 4 % sur un an) sur les espaces métropolitains de Grenoble, Rennes ou Rouen : en revanche, elle ralentit sur Lille et sur Lyon (voire sur Strasbourg) avec une hausse qui n'est plus que de 2 à 3 %. Par contre, elle se stabilise à haut niveau (7 à 8 %) sur les métropoles de Marseille et de Nice : s'affichant même à 11.5 % sur Brest Métropole, où l'offre est notoirement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire. Ailleurs la progression des prix reste modeste (de 1 à 2 %), avec parfois un léger recul (les métropoles de Montpellier et de Nancy).

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 2 entre, d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy, de Lille ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celle du Grand Paris.

Dans la plupart des métropoles, l'augmentation des prix des maisons est souvent plus rapide que celle des appartements. Elle est rapide (de l'ordre de 7 %) sur les métropoles de Grenoble, Lille et Strasbourg : alors que sur celles de Nancy et de Nice, les prix progressent maintenant d'au moins 9 %. Et partout l'insuffisance de l'offre alimente les hausses de prix, alors que la préférence de la demande pour la maison individuelle ne se dément pas (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), indépendamment des difficultés d'accès au crédit. D'autant que dans la plupart des métropoles, les niveaux de prix pratiqués dans la ville-centre provoquent un déplacement des demandes contraintes par les exigences d'apport personnel vers les communes de la périphérie.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



#### LÉGENDE



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## AUGMENTATION DES MARGES ET BLOCAGE DU MARCHÉ

L'augmentation des marges de négociation se poursuit. En avril, elles se sont établies à 6.8 % pour l'ensemble du marché (soit 44 % au-dessus de leur moyenne de longue période), en hausse de 63 % sur un an. Une telle évolution se constate aussi bien sur le marché des appartements (+ 55 % sur un an, à 6.0 %) que sur celui des maisons (+ 71 % sur un an, à 7.5 %).

La demande est en effet prise en étau entre la poursuite de l'augmentation des prix des logements anciens et les exigences accrues des banques concernant le niveau de l'apport personnel exigé. Les acheteurs négocient donc pour parvenir à un prix cohérent avec un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs acceptent de baisser les prix affichés pour finaliser plus rapidement leurs transactions, surtout s'ils ont contacté un prêt relais.

Sur un marché devenu de plus en plus visqueux, avec des délais de réalisation des ventes qui s'allongent, l'augmentation des marges et les révisions de prix témoignent de la détérioration du marché de l'ancien, de son blocage progressif. Par exemple, depuis un an, les marges ont le plus progressé sur le marché des grands appartements (5 pièces et plus) : elles ont augmenté de 75 % en moyenne, pour des biens devenus difficiles à revendre (prix élevés, contraintes d'apport personnel très serrées).

Enfin, le niveau des marges reste le plus élevé dans les régions où les prix sont bas (Centre, Champagne-Ardenne, Limousin) : la demande y est malmenée par les pertes de pouvoir d'achat et compte tenu du rationnement du crédit, les ventes supposent une révision des prix affichés : mais en dépit de la faiblesse des prix signés, l'avantage final n'est pas forcément décisif pour l'acheteur. En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix restent à (très) haut niveau (Ile de France, Rhône-Alpes) et entravent l'accès au marché, compte tenu du resserrement de l'accès au crédit : la faiblesse des marges y révèle la situation de pénurie d'une offre rarement prête à perdre sur le produit de la vente.

## MARGE DE NÉGOCIATION



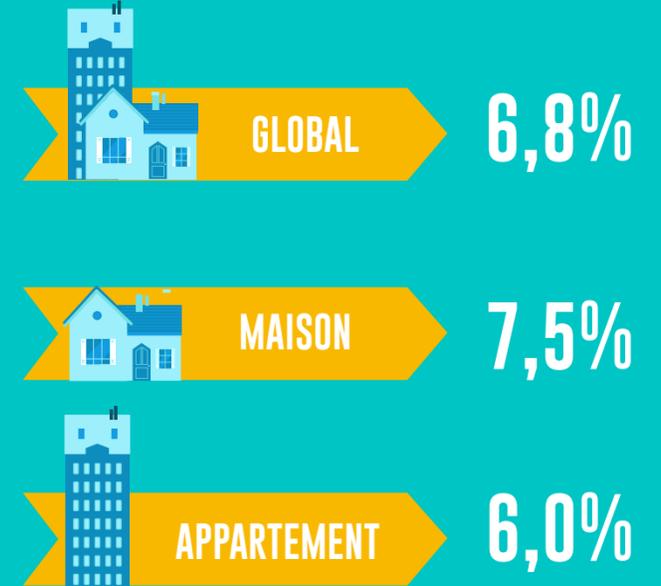
### LÉGENDE

Région  
Maison Appartement

### Marge de négociation globale

0 à 2,0%	2,1 à 4,0%	4,1 à 6,0%	6,1 à 8,0%	>8,1%
----------	------------	------------	------------	-------

## FRANCE ENTIÈRE

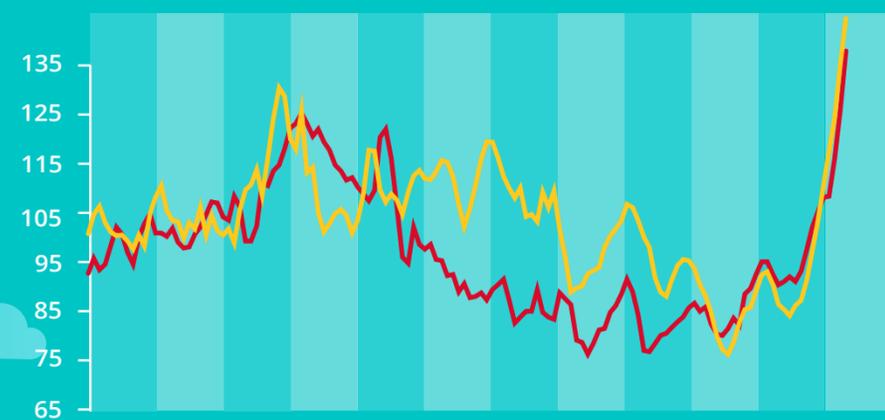


## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement  
Maison

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023



AVRIL 2023

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## UN MARCHÉ DE L'ANCIEN EN RÉCESSION

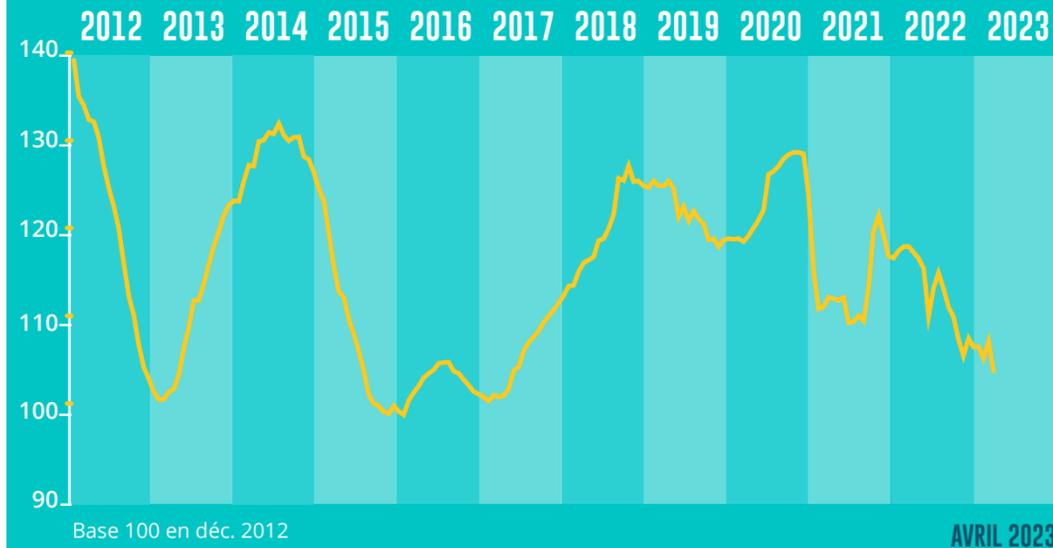
Au-delà de courtes embellies constatées parfois, le marché de l'ancien s'enfonce dans la récession. Habituellement, après un mois de mars normalement un des meilleurs de l'année (avec octobre), avril enregistre un léger recul de la demande (- 5.5 % sur un mois, en moyenne et sur longue période). Mais cette année, les mois de février et de mars ont été très mauvais : les plus mauvais de ces 20 dernières années, avec des ventes de 28.5 % inférieures à leur moyenne de longue période. Aussi en avril, le nombre de compromis signés a progressé de 15.0 % sur un mois.

Mais cela ne change rien. La demande est en panne et en avril 2023, les ventes restent inférieures de 14.1 % à leur niveau de longue période. Et l'activité enregistrée au cours du 1er quadrimestre est de 7.7 % inférieure à celle de 2022, pourtant marquée par le déclenchement de la guerre en Ukraine : et de 23.6 % sous celle du 1er quadrimestre 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit par la Banque de France.

Ainsi le nombre des logements anciens acquis par des particuliers mesuré en niveau annuel glissant est en baisse de 8.4 %, en glissement annuel. La récession du marché de l'ancien qui s'était amorcée durant l'automne 2021 se renforce donc.

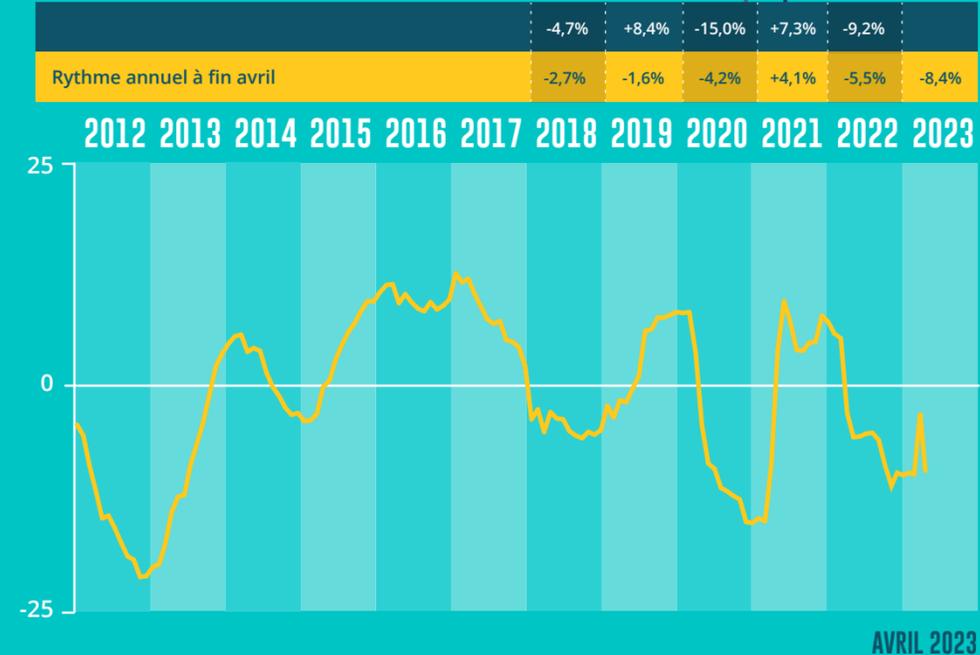
## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



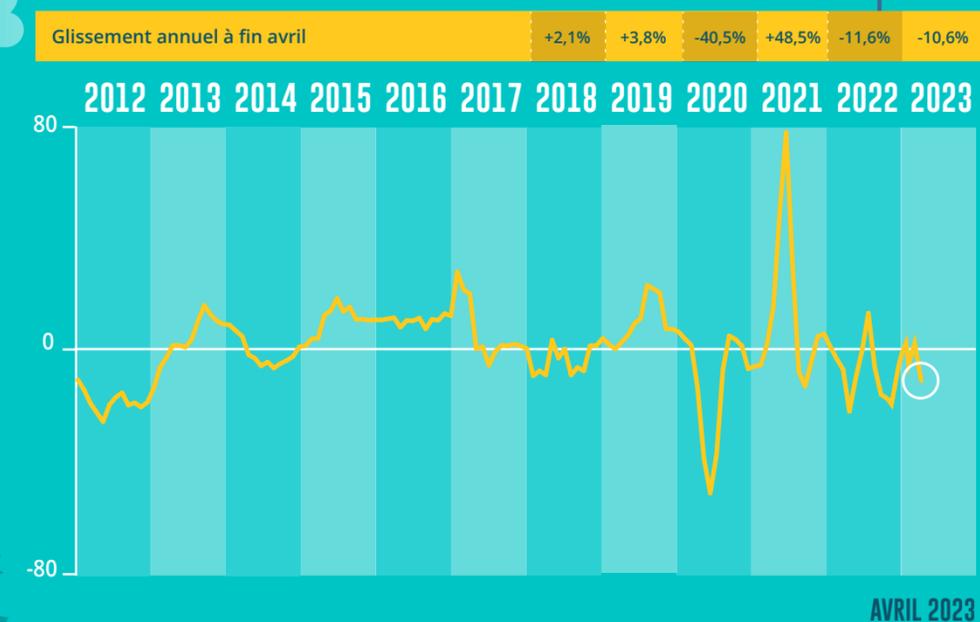
## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



Baromètre LPI - Mai 2023

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



AVRIL 2023

# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ET EN PROVINCE

## CHUTE DES VENTES DANS PLUSIEURS RÉGIONS

En avril, le niveau des ventes mesuré en trimestriel glissant était en recul de 10.6 % France entière (en glissement annuel). Dans plusieurs régions, l'activité s'est repliée au rythme de l'ensemble du marché : en Alsace, en Aquitaine, en Franche Comté, en Ile de France et en Picardie, donc sur des territoires très différents par le niveau des prix pratiqués ou par les clientèles rencontrées. En outre, la chute du marché a été nettement plus rapide (de l'ordre de 20 %), lorsque la demande a surréagi à la dégradation de la conjoncture et au resserrement de l'accès au crédit, et sur certains territoires au niveau des prix pratiqués : en Basse Normandie, en Bretagne, en Midi-Pyrénées, dans les Pays de la Loire, en PACA et en Rhône-Alpes.

En revanche, dans plusieurs régions (Centre, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon, Limousin, Nord-Pas de Calais et Poitou-Charentes), les ventes n'ont que faiblement reculé, se stabilisant même en Auvergne et en Lorraine : les niveaux des prix pratiqués y permettent bien souvent de répondre aux exigences d'un apport personnel élevé.

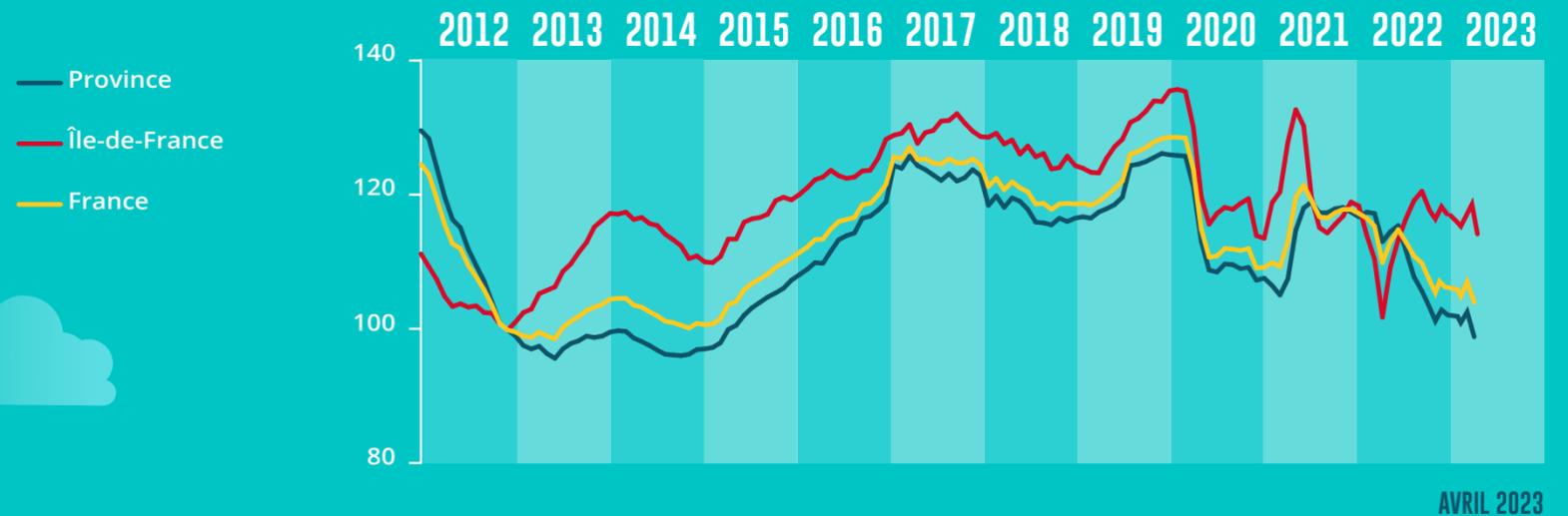
Enfin, comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes ont progressé de près de 10 % en Bourgogne et en Champagne-Ardenne, après une année 2022 qui avait été très mauvaise.

**Michel Mouillart**  
Professeur d'Economie, FRICS  
et porte-parole du baromètre LPI

## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

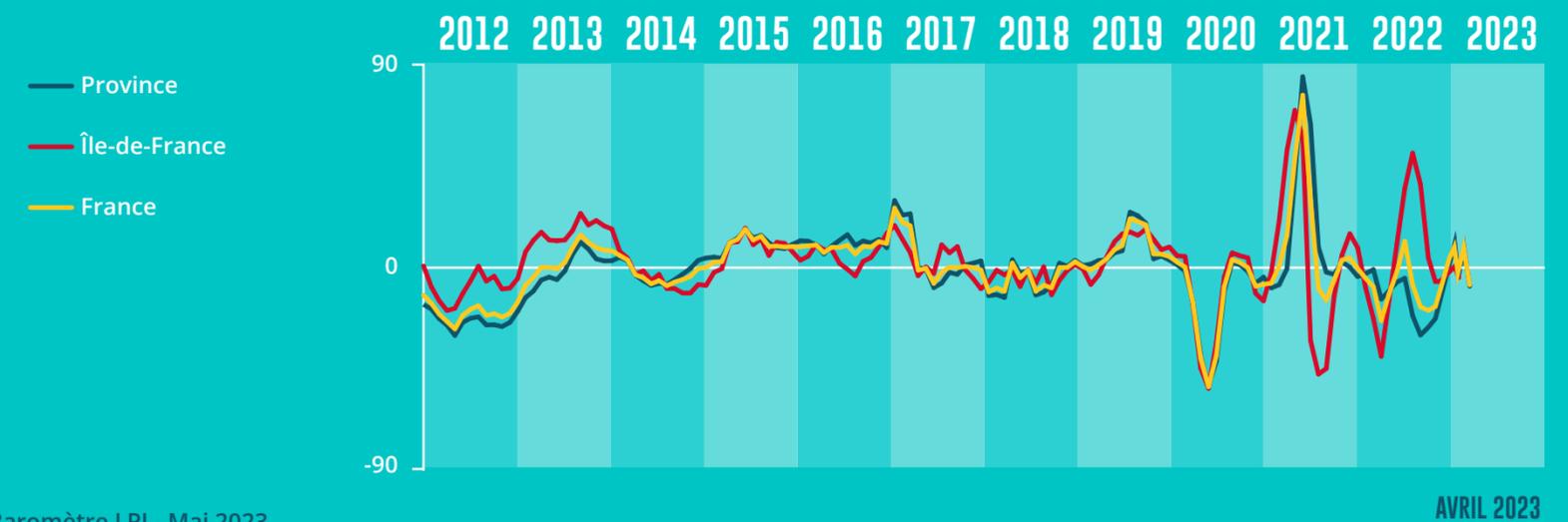
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%
	Rythme annuel à fin avril	+0,4%	-2,1%	-4,6%	+10,8%	-17,6%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin avril	-3,9%	-1,4%	-4,0%	+1,4%	-0,1%



## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin avril	-1,1%	+4,6%	-44,7%	+70,1%	-14,4%	-9,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin avril	+3,5%	+3,5%	-38,8%	+40,4%	-10,3%	-11,3%



## MÉTHODOLOGIE

### PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2022 (donc sur la base de plus de 6.6 millions de références actuellement disponibles)..

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 100 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau pages 5 et 6, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

### VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 3 000 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 12 400 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

### MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

### DÉFINITION

#### Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

#### Évolution des prix sur 1 an

Rythme d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

#### Prix au m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

#### Prix au m<sup>2</sup> signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS  
PRESSE

**Michel MOUILLART**  
michel@mouillart.fr  
06 07 65 59 95

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-sur :  
[www.lespriximmobiliers.com](http://www.lespriximmobiliers.com)

L'association «Les Prix Immobiliers» a été créée le 22 décembre 2009 pour développer un observatoire des ventes de logements anciens et neufs fournissant aux différents acteurs un outil de connaissance précis des marchés.

#### Les membres actuels en sont :

BNP Paribas Résidentiel CHH, CapiFrance, Crédit Logement, Crédit Mutuel, Gecina, Groupe BPCE, iad, La Banque Postale, OptimHome, SAFTI et Sogeprom



