

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUILLET 2023



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

JUILLET 2023
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ La baisse des prix des logements anciens se renforce et se généralise en Ile de France. En revanche, les prix poursuivent une progression souvent rapide dans la plupart des villes de Province. Et durant les trois derniers mois, la baisse des ventes s’est amplifiée, faisant de ce mois de juillet le plus mauvais de ces 20 dernières années. ”

Michel Mouillart

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

3 320 € PRIX DU M² SIGNÉ
 en France,
 dans l'ancien

Hésitations sur les prix des
 logements anciens

-0,3% PRIX DU M² SIGNÉ
 Évolution en France,
 dans l'ancien sur 3 mois

Recul général des prix
 du neuf

6,9% MARGE DE NÉGOCIATION
 dans l'ancien,
 tous biens confondus

Une France des prix
 à plusieurs vitesses

-17,8% VOLUME DE TRANSACTIONS
 Évolution en rythme
 trimestriel glissant

Evolutions contrastées
 des prix de l'ancien entre
 les métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



HÉSITATIONS SUR LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Comme chaque année durant l'été, les prix des logements anciens ont progressé : avec + 3.8 % sur le mois en juillet, pour l'ensemble du marché. Mais après plusieurs mois d'hésitation et/ou d'affaiblissement, les prix signés se sont légèrement repliés en niveau trimestriel glissant : la baisse est de 0.3 % en glissement trimestriel, après + 0.2 % en juin. En revanche, les prix affichés par les vendeurs sont toujours orientés à la hausse : avec + 0.7 % en juillet. Sur un marché qui mois après mois s'enfonce dans la récession, les prix de l'ancien résistent, même si les évolutions sont très différentes selon les territoires : avec un mouvement de repli qui se renforce en Ile de France, pendant que les augmentations (souvent rapides) persistent en Province.

Sur le marché des appartements où la demande bute sur les exigences d'apport personnel (compte tenu des niveaux de prix pratiqués dans les grandes villes), les augmentations récentes de prix sont toujours lentes : + 0.2 % au cours des trois derniers mois. Aussi, le rythme de la hausse des prix mesurés en niveau annuel glissant ralentit encore, avec + 0.3 % à fin juillet. Mais les prix affichés augmentent rapidement, de 1.3 % en trimestre glissant, après avoir reculé jusqu'à la fin de l'hiver dernier.

En revanche, l'augmentation des prix des maisons constatée les mois précédents sur un marché totalement déséquilibré a cédé la place à un repli : avec - 1.1 % sur trois mois pour les prix signés après + 0.8 % en juin.

RECU GENERAL DES PRIX DU NEUF

La dépression de la demande paralyse les marchés de la construction neuve.

Sur le marché des maisons individuelles, les candidats à un achat renoncent souvent à leurs projets ne pouvant plus boucler un plan de financement fortement contraint par les exigences d'apport personnel élevé imposées par le HCSF. D'autant que la dégradation des principales caractéristiques du PTZ voulue par les décideurs publics écarte du marché des primo accédants modestes dont la demande de logement restera sans solution. Et comme la détérioration de ce marché s'aggrave depuis le printemps, les prix ont reculé de 1.6 % sur trois mois. Ils se maintiennent néanmoins sur un rythme de progression de 8.0 % sur un an.

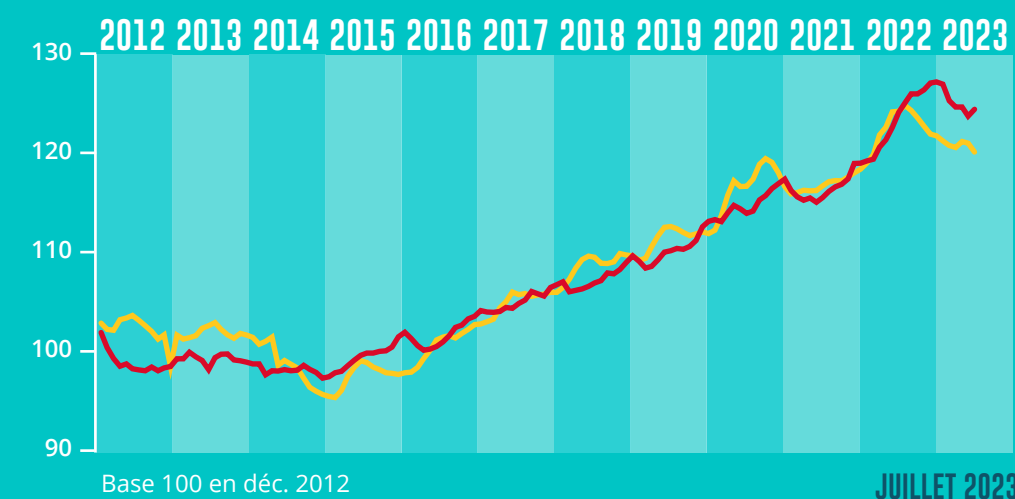
Sur le marché des appartements, les prix reculent aussi, pour le 5ème mois consécutif : la baisse a été de 1.4 % au cours des derniers mois. Mais sur ce marché de promoteurs pénalisé par les difficultés de revente des logements anciens qui se renforcent depuis plus d'un an, le niveau des prix des logements commercialisés handicape la demande. Alors que les prix y sont plus de 2 fois supérieurs à ceux des maisons, le resserrement de l'accès au crédit rend impossible la réalisation des achats : même pour des ménages secundo accédants aux revenus plus confortables que ceux des acquéreurs de maisons individuelles.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 409 €	3 320 €	4 451 €
Évolution sur 3 mois	+0,7% ↗	-0,3% ↘	-0,2% ↘
Évolution sur 1 an		+0,8% ↗	+4,0% ↗
MAISON	2 776 €	2 703 €	2 290 €
Évolution sur 3 mois	-0,2% ↘	-1,1% ↘	-1,6% ↘
Évolution sur 1 an		+1,5% ↗	+8,0% ↗
APPARTEMENT	4 077 €	3 971 €	5 222 €
Évolution sur 3 mois	+1,3% ↗	+0,2% ↗	-1,4% ↘
Évolution sur 1 an		+0,3% ↗	+3,2% ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

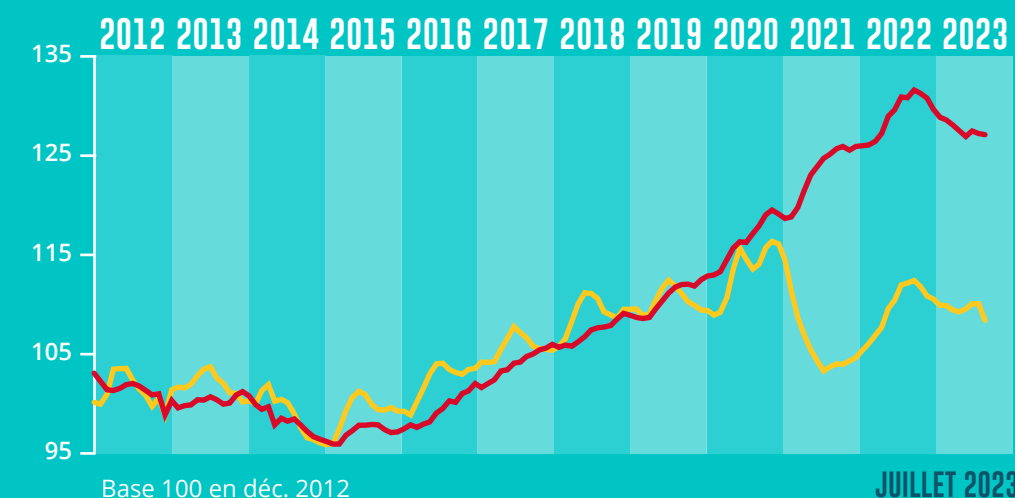
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

UNE FRANCE DES PRIX À PLUSIEURS VITESSES

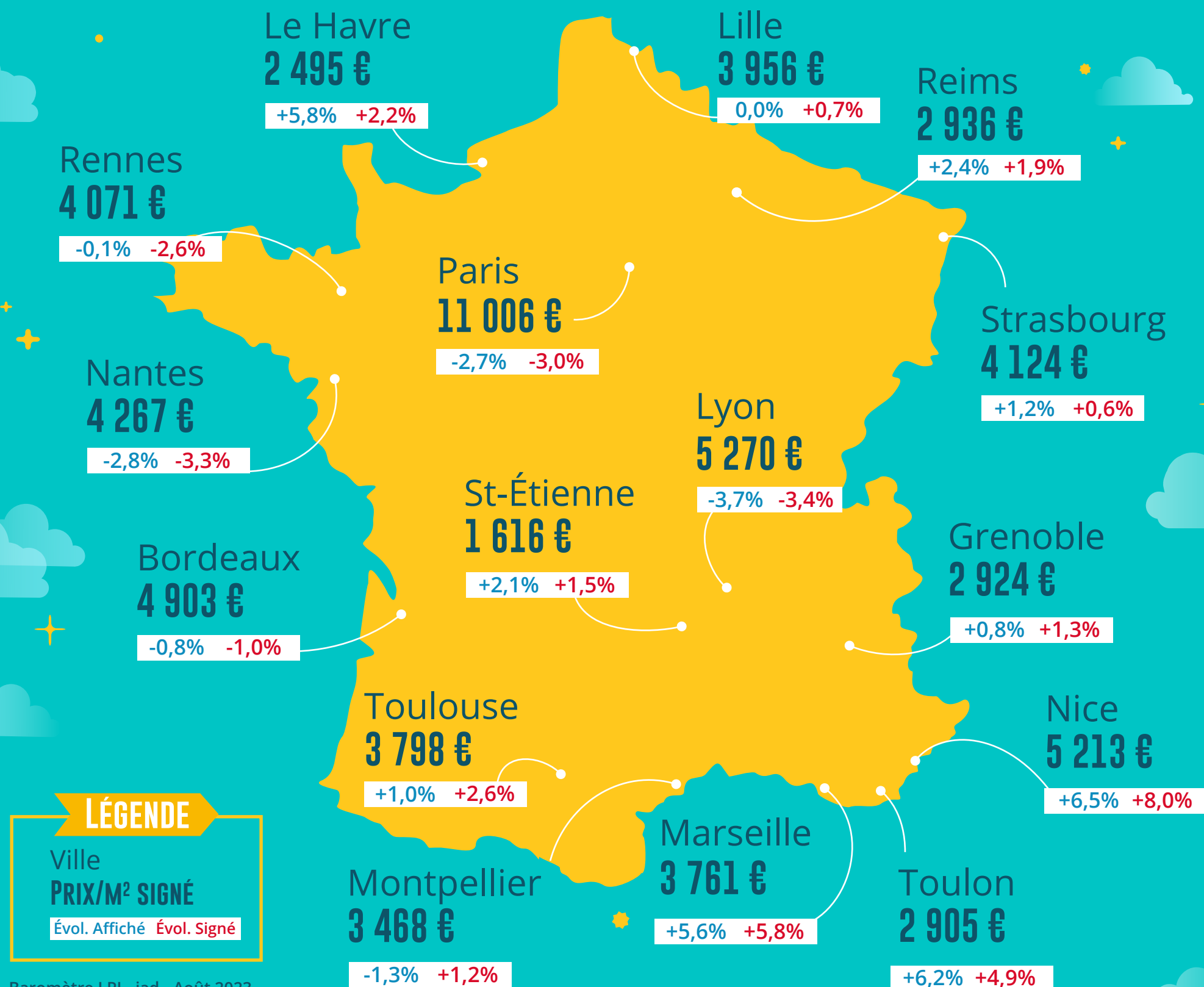
Les différences de prix sont considérables, même en se limitant aux seules villes de 40 000 habitants et plus. Entre les 3 villes les plus chères (Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine et Paris) et les 3 villes les moins chères (Carcassonne, Chalon-sur-Saône et Châteauroux), l'écart du prix au m² des appartements anciens est de 1 à 8. Les différences paraissent encore plus prononcées à l'examen des rythmes d'évolution des prix, dessinant une France à plusieurs vitesses.

A fin juillet, la baisse des prix des appartements anciens se renforce encore en Ile de France : elle concerne 85 % des villes de plus de 40 000 habitants et s'affiche à un rythme moyen de 2.6 % sur un an (niveau annuel glissant). Le mouvement de baisse se diffuse partout sur le territoire francilien, même sur les villes les moins chères (par exemple, Garges-lès-Gonesse et Melun avec des baisses de 4.4 %), villes vers lesquelles la demande s'était jusqu'alors progressivement déplacée. Et si la baisse des prix se poursuit dans les Hauts de Seine, elle se diffuse rapidement dans les Yvelines (- 3.1 %) et se renforce dans le Val de Marne (- 4.3 %) atteignant même 7 % à Choisy-le-Roi ou à Fontenay-sous-Bois.

En revanche, la baisse des prix ne concerne que 30 % des villes en Province. Les prix y reculent alors de 4.1 % en moyenne et les diminutions se font plus nombreuses. Elles s'observent plus souvent dans les plus grandes villes, dans le contexte du resserrement de l'accès au crédit. Cependant elles restent modérées dans certaines villes (Bordeaux ou Rennes), pouvant se renforcer dans d'autres (Lyon, Nantes ou Tours) et contaminer les communes périphériques.

Et en Province, les hausses de prix concernent 70 % des villes. La hausse est alors de 6.2 %, en moyenne : d'ailleurs, les prix progressent d'au moins 8 % dans 25 % des villes, pour une augmentation moyenne de 11.4 % (au moins 10 % dans 13 % des villes, pour + 14.1 % en moyenne). Si dans certaines villes les évolutions paraissent plus hésitantes depuis le printemps, la hausse est bien ancrée dans nombre de grandes villes (Amiens, Brest, Clermont-Ferrand, Metz ou Nice, par exemple).

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



LÉGENDE

Ville
PRIX/M² SIGNÉ
Évol. Affiché Évol. Signé

Baromètre LPI - iad - Août 2023

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	68	HAUT-RHIN	COLMAR	2 621 €	-1,8 %
Alsace	68	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 671 €	-1,8 %
Alsace	67	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 124 €	0,6 %
Aquitaine	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 787 €	7,1 %
Aquitaine	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 308 €	-1,3 %
Aquitaine	33	GIRONDE	BORDEAUX	4 903 €	-1,0 %
Aquitaine	33	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 677 €	-3,2 %
Aquitaine	64	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 412 €	9,0 %
Aquitaine	33	GIRONDE	PESSAC	3 683 €	0,6 %
Aquitaine	33	GIRONDE	TALENCE	4 113 €	5,4 %
Auvergne	63	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 744 €	9,4 %
Basse-Normandie	14	CALVADOS	CAEN	2 945 €	-0,8 %
Basse-Normandie	50	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 282 €	2,8 %
Bourgogne	71	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 428 €	-9,8 %
Bourgogne	21	COTE-D OR	DIJON	2 944 €	4,3 %
Bretagne	29	FINISTERE	BREST	2 491 €	8,3 %
Bretagne	56	MORBIHAN	LORIENT	2 960 €	11,0 %
Bretagne	29	FINISTERE	QUIMPER	2 542 €	8,3 %
Bretagne	35	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 071 €	-2,6 %
Bretagne	22	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 021 €	4,9 %
Bretagne	35	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 997 €	0,0 %
Bretagne	56	MORBIHAN	VANNES	4 290 €	5,8 %
Centre	41	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 247 €	-1,4 %
Centre	18	CHER	BOURGES	1 985 €	10,3 %
Centre	28	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 695 €	-2,6 %
Centre	36	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 418 €	20,6 %
Centre	45	LOIRET	ORLÉANS	2 993 €	3,5 %
Centre	37	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 946 €	-6,3 %
Champagne Ardenne	51	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 785 €	12,4 %
Champagne Ardenne	08	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 906 €	19,2 %
Champagne Ardenne	51	MARNE	REIMS	2 936 €	1,9 %
Champagne Ardenne	10	AUBE	TROYES	1 872 €	5,5 %
Franche-Comte	90	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 439 €	-9,5 %
Franche-Comte	25	DOUBS	BESANÇON	2 396 €	-2,9 %
Haute-Normandie	27	EURE	EVREUX	1 922 €	7,3 %
Haute-Normandie	76	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 495 €	2,2 %
Haute-Normandie	76	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 982 €	3,3 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 308 €	-3,1 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 550 €	-6,6 %
Ile-de-France	95	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 444 €	-2,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 781 €	-6,0 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 476 €	-0,8 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 213 €	-0,6 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 581 €	-0,9 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 563 €	-0,4 %

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 474 €	-0,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 323 €	-4,8 %
Ile-de-France	95	VAL-DOISE	CERGY	3 321 €	0,1 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 953 €	-3,5 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 908 €	-7,0 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 179 €	-5,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 327 €	-1,7 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 462 €	-2,7 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 570 €	-3,0 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 218 €	-2,7 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 463 €	-0,4 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 081 €	1,7 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 978 €	-7,8 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 779 €	0,2 %
Ile-de-France	95	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 370 €	-4,2 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 998 €	-4,6 %
Ile-de-France	94	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 444 €	-0,6 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 286 €	-5,1 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 245 €	-1,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 071 €	-3,1 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 933 €	-5,0 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	7 117 €	-2,3 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 350 €	1,7 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	8 402 €	0,9 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 948 €	-0,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 361 €	-1,3 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 116 €	0,8 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 953 €	-1,6 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 454 €	-4,4 %
Ile-de-France	75	PARIS	PARIS	11 006 €	-3,0 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 567 €	-1,3 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 997 €	0,3 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 318 €	-5,1 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 315 €	-4,7 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 785 €	-5,0 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 937 €	-1,8 %
Ile-de-France	95	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 189 €	-3,3 %
Ile-de-France	93	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 691 €	-4,2 %
Ile-de-France	92	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 510 €	0,7 %
Ile-de-France	78	YVELINES	VERSAILLES	7 402 €	-3,9 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 083 €	-4,5 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 392 €	-1,9 %
Ile-de-France	94	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 355 €	-2,2 %
Île-de-France	77	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 650 €	-1,4 %
Île-de-France	91	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 669 €	-1,8 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	91	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 645 €	2,3 %
Île-de-France	91	ESSONNE	MASSY	4 435 €	-1,7 %
Île-de-France	77	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 058 €	-0,1 %
Île-de-France	77	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 656 €	-4,2 %
Île-de-France	78	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 006 €	-2,1 %
Île-de-France	78	YVELINES	SARTROUVILLE	4 365 €	-2,8 %
Languedoc-Roussillon	34	HERAULT	BÉZIERS	1 691 €	8,6 %
Languedoc-Roussillon	11	AUDE	CARCASSONNE	1 184 €	0,9 %
Languedoc-Roussillon	34	HERAULT	MONTPELLIER	3 468 €	1,2 %
Languedoc-Roussillon	11	AUDE	NARBONNE	2 149 €	-15,7 %
Languedoc-Roussillon	30	GARD	NÎMES	2 339 €	14,0 %
Languedoc-Roussillon	66	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 816 €	16,3 %
Languedoc-Roussillon	34	HERAULT	SETE	3 706 €	4,1 %
Limousin	19	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 643 €	-3,2 %
Limousin	87	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 790 €	-1,3 %
Lorraine	57	MOSELLE	METZ	3 084 €	13,1 %
Lorraine	54	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 621 €	0,7 %
Lorraine	57	MOSELLE	THIONVILLE	2 632 €	8,4 %
Midi-Pyrenees	65	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 566 €	4,1 %
Midi-Pyrenees	31	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 798 €	2,6 %
Midi-Pyrénées	82	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 967 €	3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	62	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 795 €	5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	62	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 880 €	9,3 %
Nord-Pas-de-Calais	62	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 869 €	15,2 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	DOUAI	2 327 €	-12,8 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	DUNKERQUE	2 473 €	2,8 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	LILLE	3 956 €	0,7 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 998 €	8,8 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	ROUBAIX	2 175 €	-3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	TOURCOING	2 299 €	11,9 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	VALENCIENNES	2 117 €	4,1 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 162 €	-5,6 %
Nord-Pas-de-Calais	59	NORD	WATTRELOS	1 902 €	-6,2 %
Occitanie	81	TARN	ALBI	2 708 €	-1,0 %
Occitanie	30	GARD	ALES	1 605 €	16,0 %
Occitanie	81	TARN	CASTRES	1 603 €	-7,7 %
Pays de la Loire	49	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 458 €	-3,2 %
Pays de la Loire	49	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 045 €	8,1 %
Pays de la Loire	85	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 832 €	8,6 %
Pays de la Loire	53	MAYENNE	LAVAL	2 440 €	-6,2 %
Pays de la Loire	72	SARTHE	LE MANS	2 189 €	5,5 %
Pays de la Loire	85	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 709 €	8,7 %
Pays de la Loire	44	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 267 €	-3,3 %
Pays de la Loire	44	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 008 €	-6,6 %

				Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Pays de la Loire	44	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 795 €	1,5 %
Pays de la Loire	44	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 052 €	2,1 %
Picardie	80	SOMME	AMIENS	2 625 €	9,1 %
Picardie	60	OISE	BEAUVAIS	1 995 €	-3,2 %
Picardie	60	OISE	COMPIEGNE	2 648 €	1,3 %
Picardie	02	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 491 €	4,5 %
Poitou-Charentes	16	CHARENTE	ANGOULEME	1 832 €	0,6 %
Poitou-Charentes	17	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 455 €	10,6 %
Poitou-Charentes	79	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 114 €	16,0 %
Poitou-Charentes	86	VIENNE	POITIERS	2 386 €	0,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 986 €	5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 110 €	5,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 824 €	13,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 124 €	3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	VAUCLUSE	AVIGNON	2 500 €	-6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 892 €	9,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 661 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	VAR	DRAGUIGNAN	2 167 €	4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	VAR	FREJUS	3 552 €	-0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	05	HAUTES-ALPES	GAP	2 579 €	3,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 999 €	2,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	VAR	HYERES	4 055 €	9,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 036 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 144 €	2,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 761 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 929 €	-5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06	ALPES-MARITIMES	NICE	5 213 €	8,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 824 €	0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	VAR	TOULON	2 905 €	4,9 %
Rhone-Alpes	01	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 946 €	-0,1 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	BRON	3 301 €	3,2 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 702 €	-1,9 %
Rhone-Alpes	01 - 74	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 203 €	2,0 %
Rhone-Alpes	38	ISERE	GRENOBLE	2 924 €	1,3 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	LYON	5 270 €	-3,4 %
Rhone-Alpes	26	DROME	MONTÉLIMAR	1 742 €	-1,4 %
Rhone-Alpes	42	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 616 €	1,5 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	SAINT-PRIEST	2 904 €	-3,1 %
Rhone-Alpes	26	DROME	VALENCE	2 239 €	0,9 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 881 €	3,6 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	VÉNISSIEUX	3 836 €	11,1 %
Rhone-Alpes	69	RHONE	VILLEURBANNE	4 261 €	-1,9 %
Rhône-Alpes	74	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	6 009 €	6,7 %
Rhône-Alpes	73	SAVOIE	CHAMBERY	3 422 €	1,3 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





PARIS

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 903 €

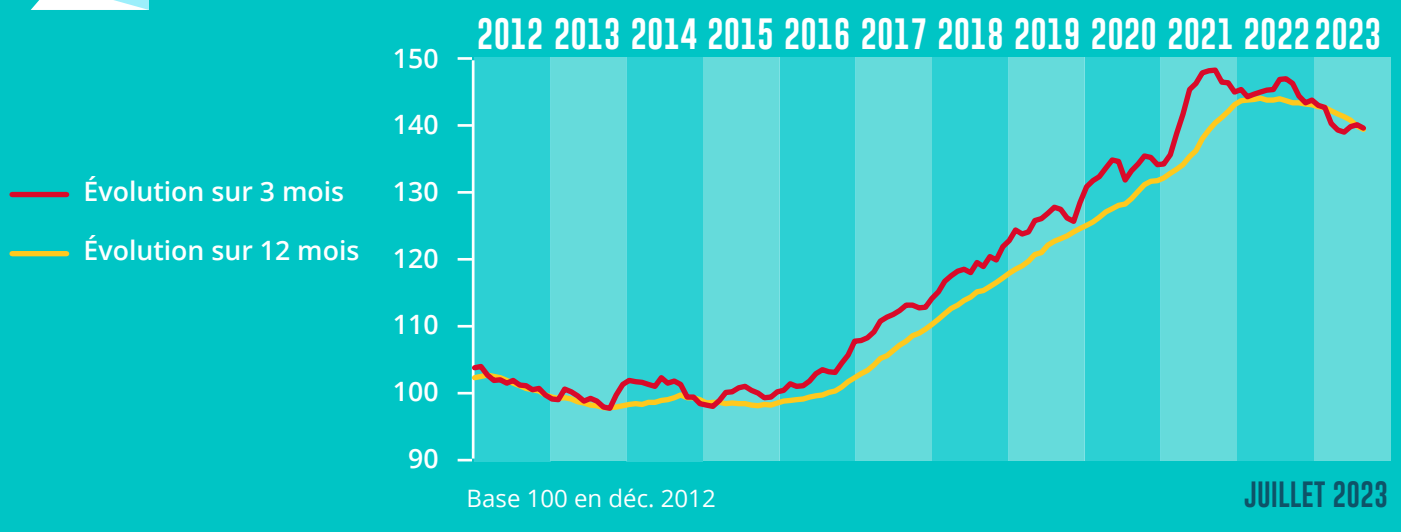
Affiché **-0,4%** Signé **+0,4%**

SUR 1 AN

11 006 €

Affiché **-2,7%** Signé **-3,0%**

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



Base 100 en déc. 2012

JUILLET 2023

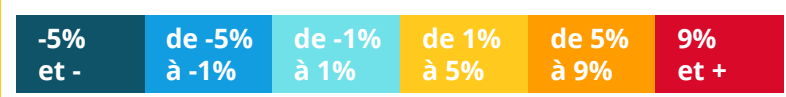


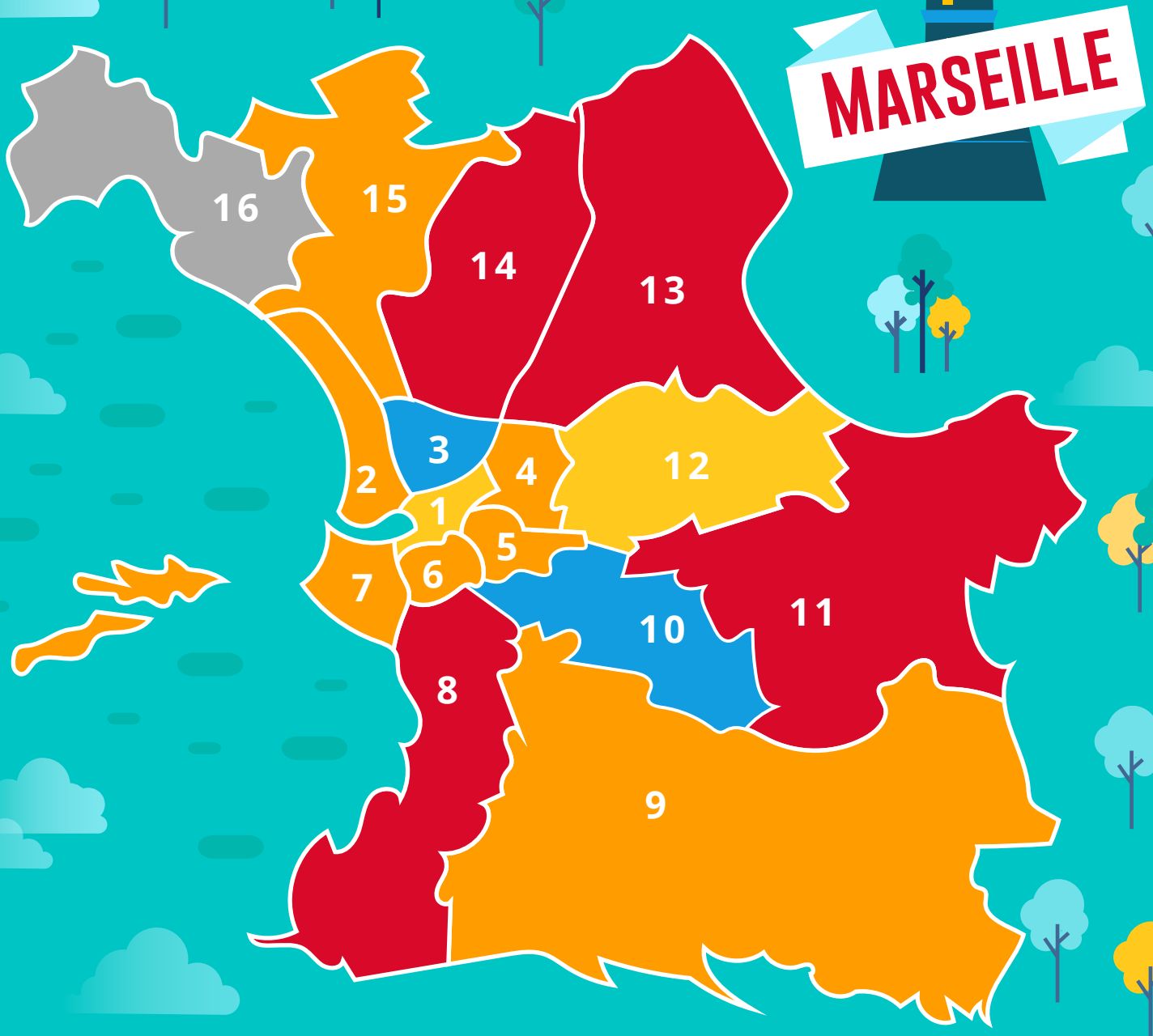
LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	11 304 €	-13,1 %	-9,8 %
2	12 501 €	-1,7 %	-1,5 %
3	12 623 €	+2,6 %	+0,5 %
4	13 532 €	-3,9 %	-2,5 %
5	12 951 €	-0,9 %	+0,7 %
6	15 293 €	+5,7 %	+3,7 %
7	14 870 €	+6,4 %	+2,3 %
8	12 338 €	-3,0 %	-4,1 %
9	11 732 €	-1,9 %	-1,4 %
10	10 321 €	-5,1 %	-5,4 %
11	10 728 €	-2,4 %	-3,1 %
12	10 001 €	-3,4 %	-3,8 %
13	9 444 €	-5,0 %	-5,6 %
14	10 565 €	-4,3 %	-4,3 %
15	10 913 €	-3,0 %	-2,4 %
16	12 067 €	+0,5 %	+0,3 %
17	11 748 €	-2,9 %	-3,0 %
18	10 160 €	-2,6 %	-3,1 %
19	9 056 €	-5,4 %	-6,1 %
20	9 270 €	-4,8 %	-5,3 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé





FOCUS VILLE

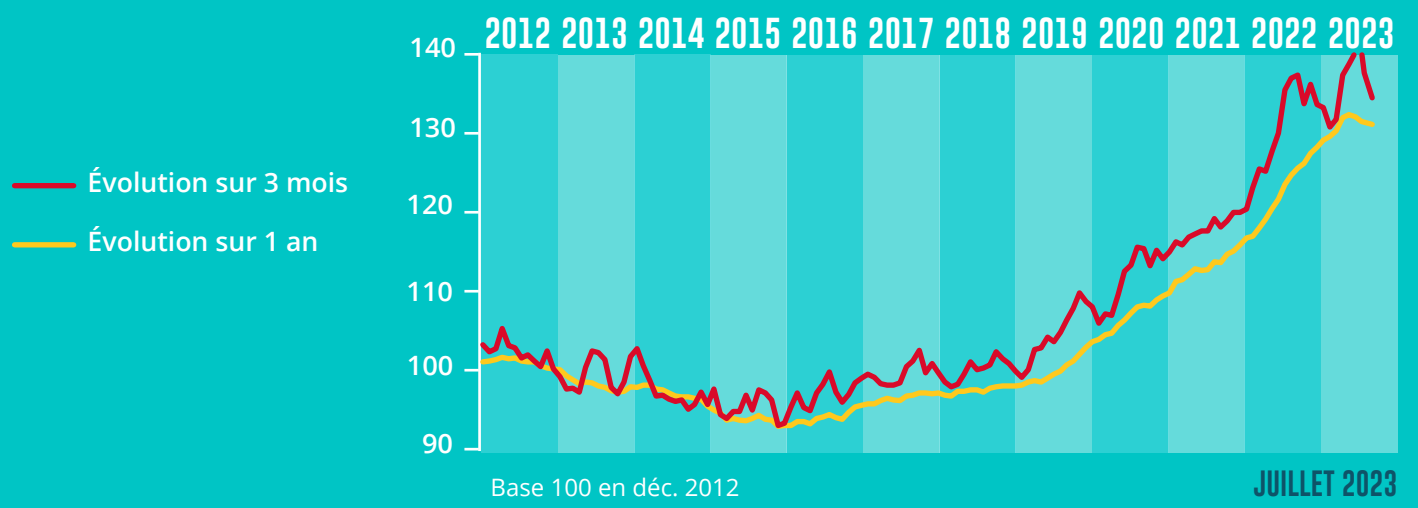
SUR 3 MOIS

3 587 €
 Affiché -0,6% Signé -3,0%

SUR 1 AN

3 761 €
 Affiché +5,6% Signé +5,8%

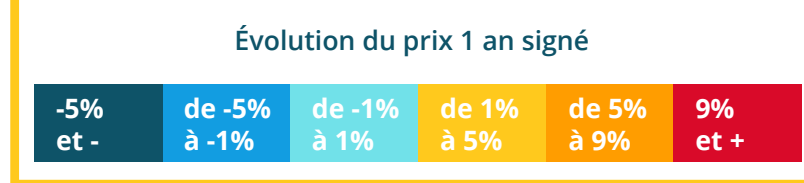
INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 220 €	+6,7 %	+3,7 %
2	4 257 €	+8,8 %	+5,7 %
3	2 199 €	-5,2 %	-3,2 %
4	3 346 €	+4,1 %	+6,8 %
5	3 821 €	+4,1 %	+5,5 %
6	4 451 €	+7,5 %	+7,2 %
7	5 728 €	+9,0 %	+8,5 %
8	5 046 €	+10,8 %	+11,1 %
9	3 464 €	+5,6 %	+5,5 %
10	2 828 €	-2,4 %	-2,1 %
11	3 363 €	+5,2 %	+12,8 %
12	3 636 €	+1,0 %	-1,6 %
13	3 511 €	+7,1 %	+14,4 %
14	2 230 €	+10,6 %	+9,5 %
15	2 029 €	-1,3 %	+9,0 %
16	NC	NC	NC

LÉGENDE





FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 350 €

Affiché **-1,2%** Signé **0,0%**

SUR 1 AN

5 270 €

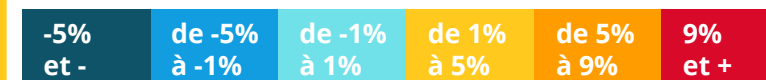
Affiché **-3,7%** Signé **-3,4%**

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

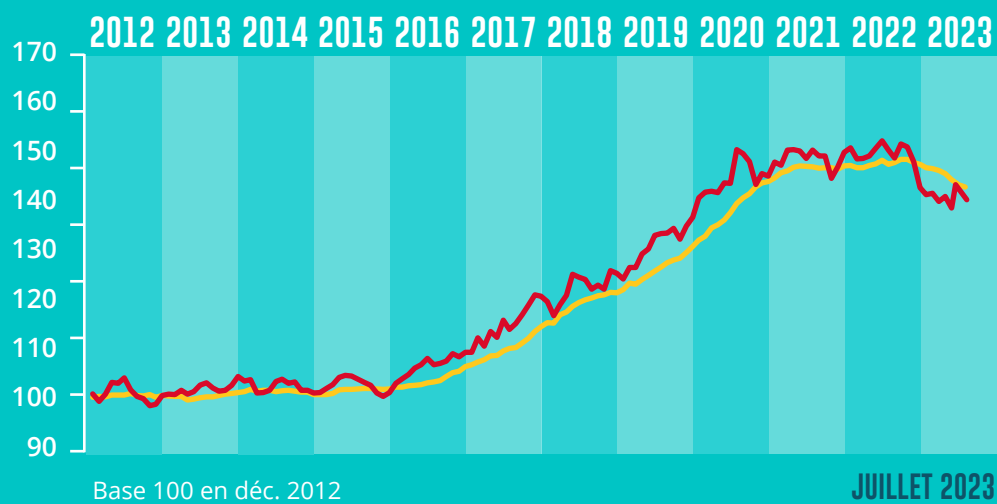
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	6 142 €	-2,7 %	-4,0 %
2	6 414 €	-7,1 %	-1,5 %
3	5 355 €	-3,3 %	-1,3 %
4	5 725 €	-1,2 %	-2,2 %
5	4 400 €	-6,1 %	-8,4 %
6	6 111 €	-4,0 %	-4,4 %
7	5 206 €	-4,7 %	-4,3 %
8	4 474 €	-2,4 %	-3,3 %
9	4 143 €	-4,7 %	-1,0 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

EVOLUTIONS CONTRASTÉES DES PRIX DE L'ANCIEN ENTRE LES MÉTROPOLIS

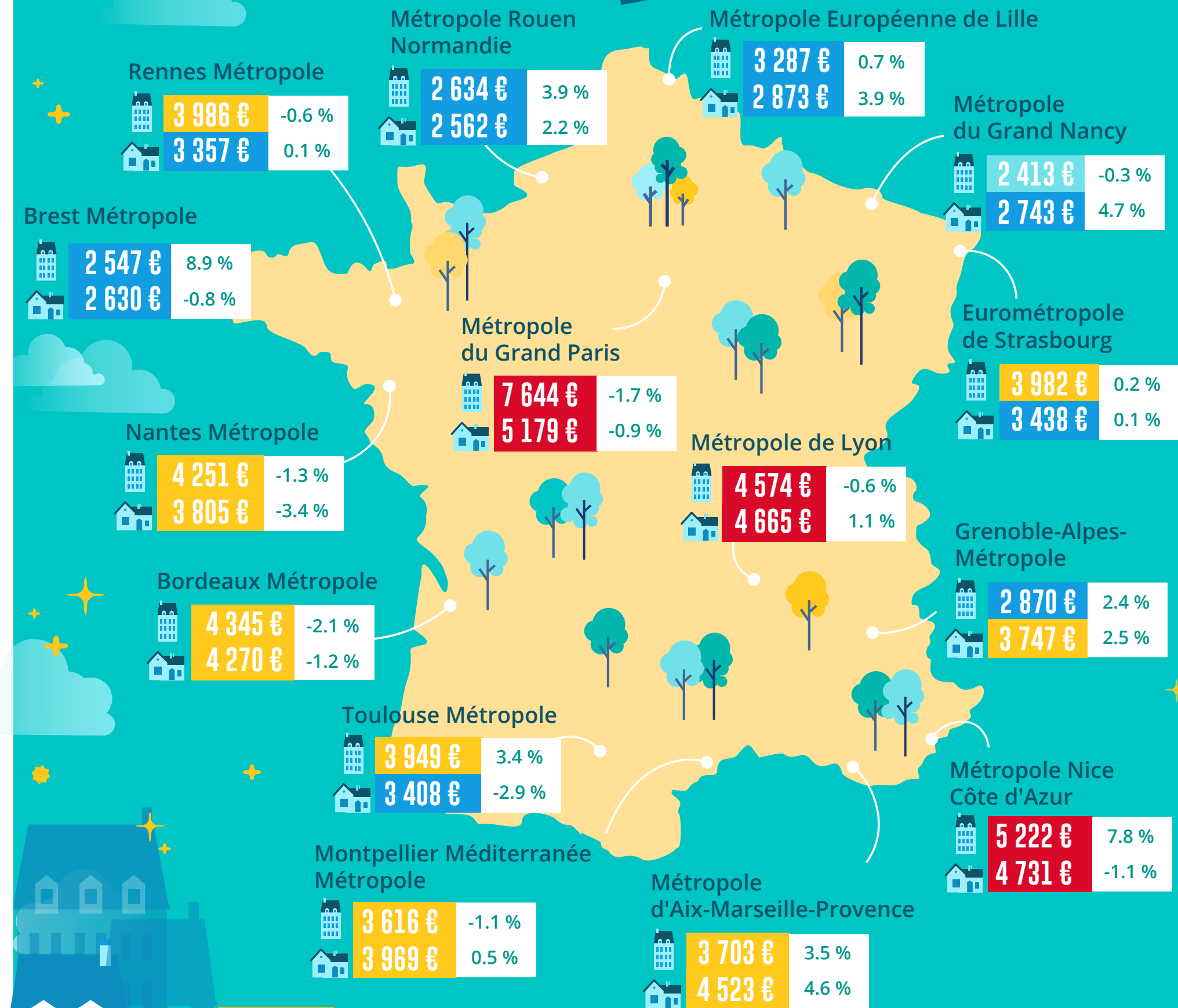
Dans certaines métropoles (Bordeaux, Lyon, Nantes, Paris et Rennes), les prix des appartements anciens reculent, à un rythme généralement plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie. Aussi, l'écart relatif de prix entre le centre et la périphérie se réduit maintenant, après deux années de ralentissement de la hausse des prix, pour s'établir à 30 % sur la métropole du Grand Paris et entre 5 et 10 % dans les autres métropoles. Le déplacement de la demande vers les communes périphériques a sensiblement modifié les modèles d'évolution des prix qui se constataient par le passé, dans le contexte d'un rationnement de l'accès au crédit particulièrement pénalisant dans les villes les plus chères.

Néanmoins, dans d'autres métropoles (Brest, Marseille, Nice et Toulouse, voire Grenoble et Rouen), les prix des appartements anciens progressent toujours dans la ville-centre et en périphérie. En outre, dans quelques métropoles les prix de la ville-centre restent inférieurs à ceux des communes périphériques : tel est le cas sur Brest Métropole, où l'offre est notoirement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire ; ou sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence où la réduction de l'offre de biens disponibles à la vente déséquilibre fortement le marché.

En outre, dans la plupart des métropoles, le ralentissement de la hausse des prix des maisons observé jusqu'alors cède progressivement la place à un repli lent et modéré, en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), même dans le contexte du renforcement des difficultés d'accès au crédit : car partout, les niveaux des prix pratiqués deviennent plus difficiles à soutenir pour des acheteurs potentiels dont le pouvoir d'achat est en berne. Les évolutions des prix concernent alors autant la ville-centre que la périphérie : la décote de prix de la périphérie par rapport au centre reste donc à peu près partout entre 15 et 25 % ; sauf à Brest où elle est toujours négative et sur Grenoble où elle tend maintenant vers zéro, la demande préférant clairement les communes périphériques dès que ses moyens budgétaires et financiers le lui permettent.

LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +
--------------	----------------------	----------------------	--------------

APPARTEMENT PRIX / M² SIGNÉ Évolution sur 1 an
MAISON SUR 1 AN

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

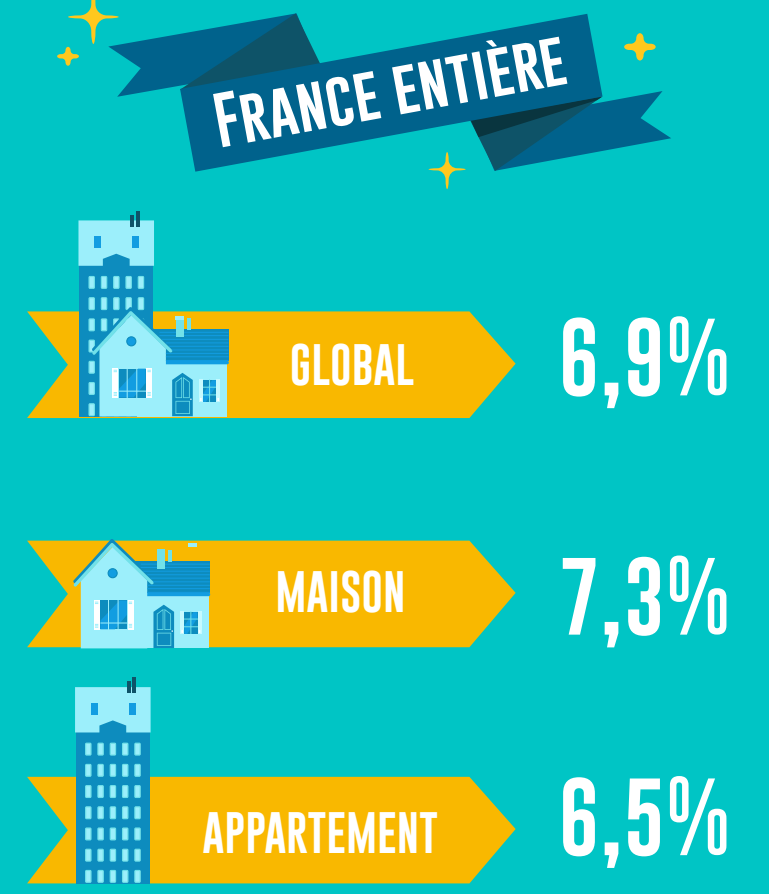
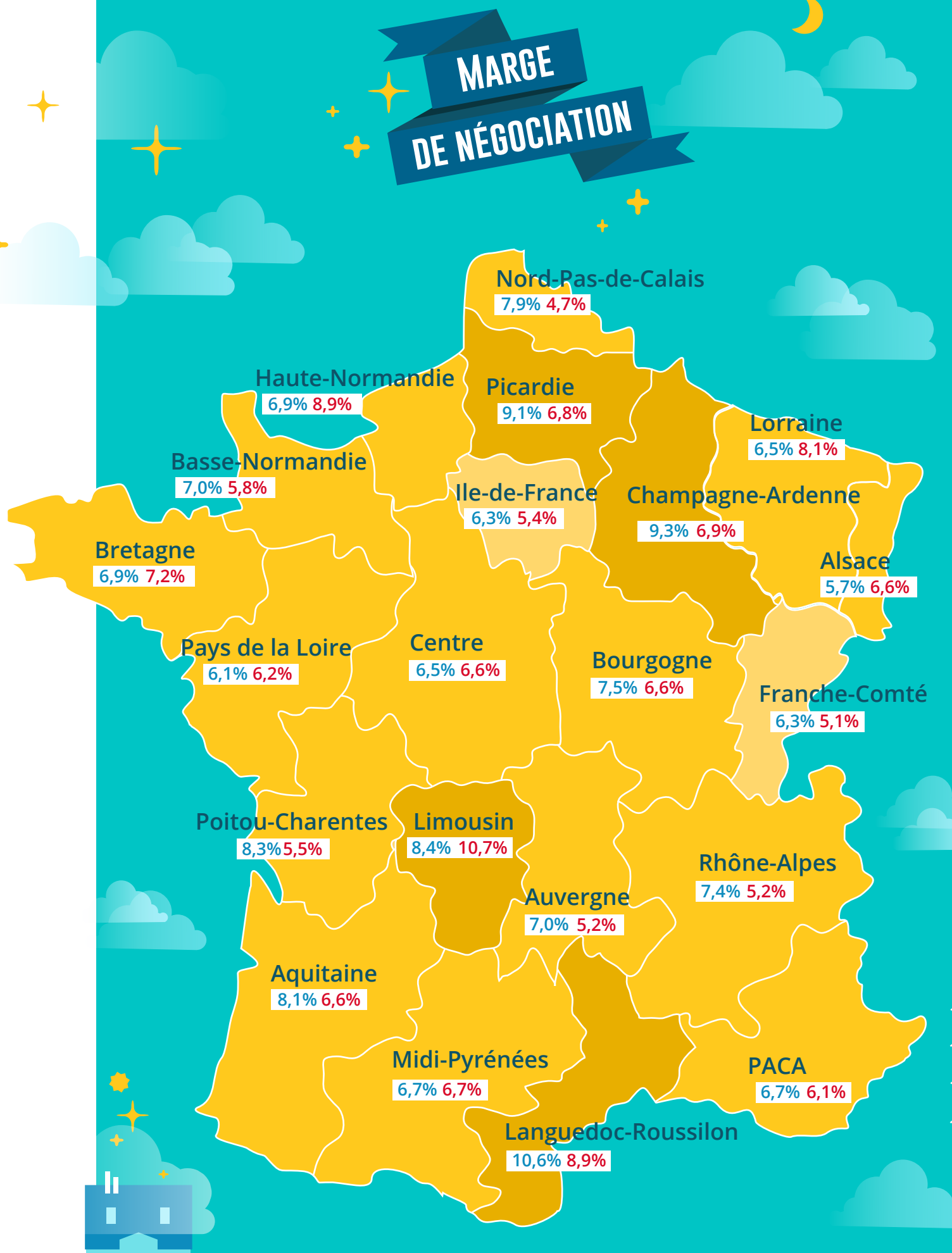
AUGMENTATION DES MARGES ET DÉPRESSION DE LA DEMANDE

L'augmentation des marges de négociation se poursuit. En juillet, 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 65 % sur un an. Une telle évolution se constate aussi bien sur le marché des appartements (+ 59 % sur un an, à 6.5 %) que sur celui des maisons (+ 72 % sur un an, à 7.3 %).

La demande est en effet prise en étau entre la poursuite de l'augmentation des prix des logements anciens ou leur recul modéré et les exigences accrues des banques concernant le niveau de l'apport personnel. Les acheteurs négocient donc pour parvenir à un prix permettant de présenter un plan de financement acceptable par la banque, alors que les vendeurs n'acceptent pas facilement de baisser les prix affichés pour finaliser les transactions, préférant se retirer du marché sauf lorsqu'ils sont contraints à la négociation (un prêt relais, un changement professionnel ou familial, ...).

Sur un marché difficile, avec des délais de réalisation des ventes qui s'allongent, l'augmentation des marges et les révisions de prix témoignent de la détérioration de l'activité. Par exemple, depuis un an, les marges ont le plus progressé sur le marché des grandes maisons (5 pièces et plus) : elles ont augmenté de 72 % 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 (Champagne-Ardenne, Limousin ou Lorraine, par exemple) : en dépit de la faiblesse des prix signés qui a permis à la demande de mieux résister qu'ailleurs, la finalisation des ventes suppose une révision des prix affichés afin de s'adapter à un contexte économique local peu porteur. En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix restent à (très) haut niveau (Ile de France, PACA ou 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.

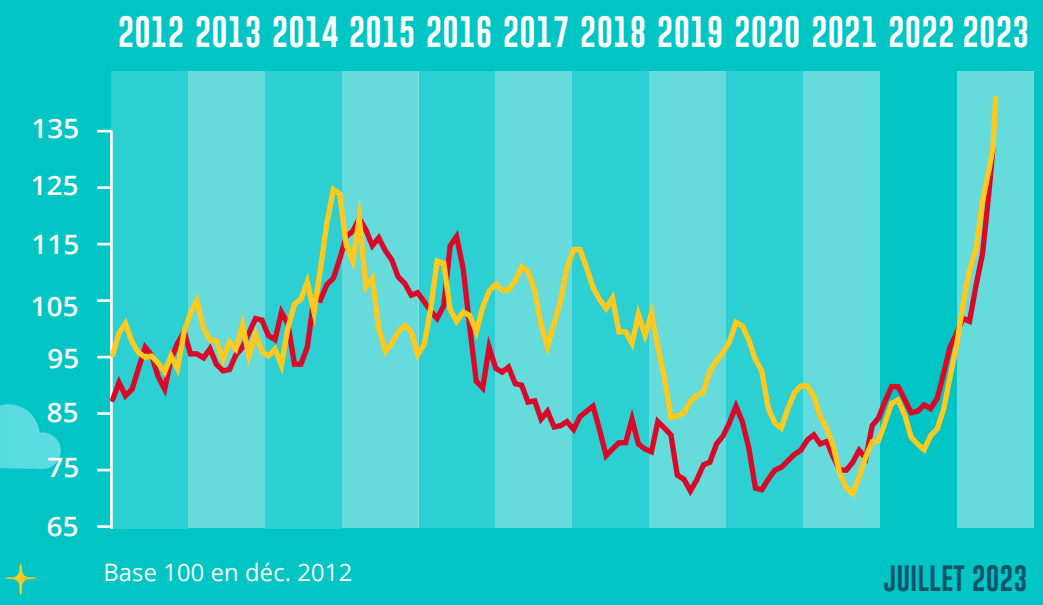


INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

Appartement (rouge)

Maison (jaune)



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

LES ACHATS DE LOGEMENTS ANCIENS EN BERNE

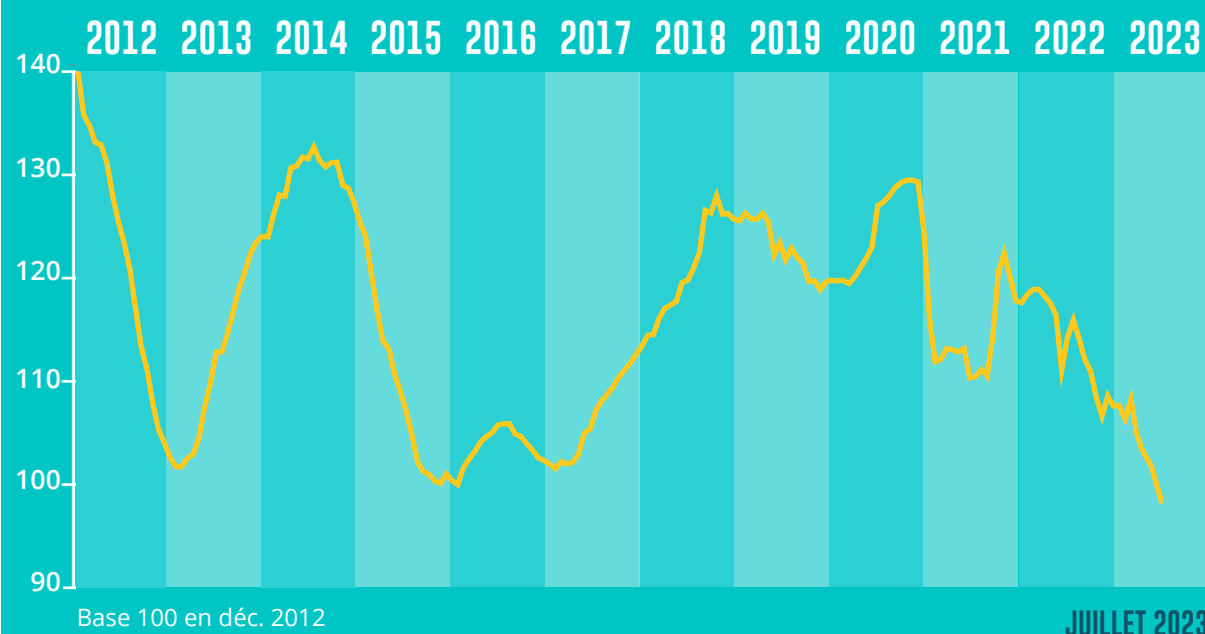
En juillet, les ventes à des particuliers ont progressé de 19.4 % par rapport à juin. La progression peut paraître rapide, même comparée à celle de juillet 2022 (+ 24.2 %). Cela est habituel à cette période de l'année. Et pourtant, la dégradation du marché se poursuit. D'ailleurs, les ventes de cette année sont de 29.1 % plus faibles que celles d'un mois de juillet ordinaire : juillet 2023 est alors le plus mauvais mois de juillet de ces 20 dernières années.

L'activité enregistrée sur les 7 premiers mois de 2023 est ainsi de 12.2 % inférieure à celle de 2022 et de 29.2 % moindre que celle de la période correspondante de 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit par la Banque de France. D'ailleurs les ventes réalisées de mai à juillet ont chuté de 17.8 %, alors qu'habituellement ces trois mois sont ceux du renouveau du marché.

Une des causes principales de cette évolution du marché de l'ancien reste le repli rapide de la primo accession à la propriété, nettement pénalisée par les exigences d'un apport élevé imposées par le HCSF. La contrainte de taux d'effort (ne pas dépasser les 35 %, dans le cas général) qui avait été définie par la Banque de France en 2019, dans le contexte d'un marché en expansion et de conditions de crédit exceptionnellement avantageuses pour les emprunteurs, n'a pas été aménagée depuis. Et pourtant, l'environnement du marché a été bouleversé depuis (inflation, crise sanitaire, guerre en Ukraine, changement de stratégie de la BCE, ...).

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

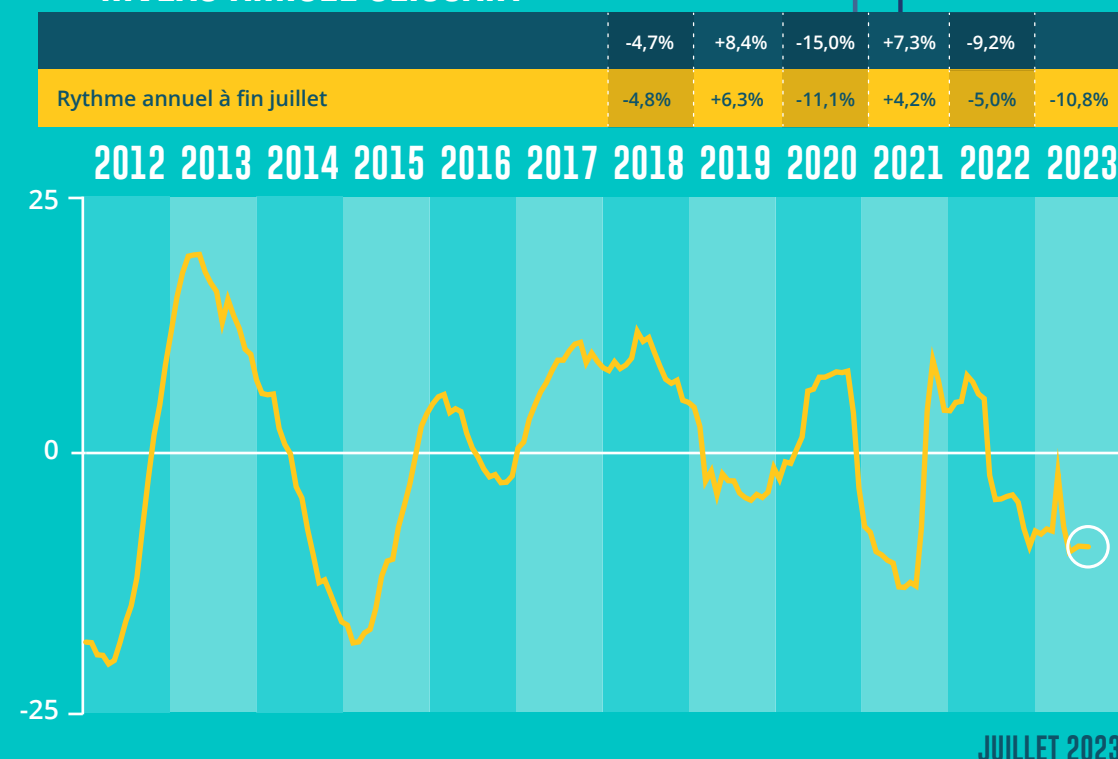
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



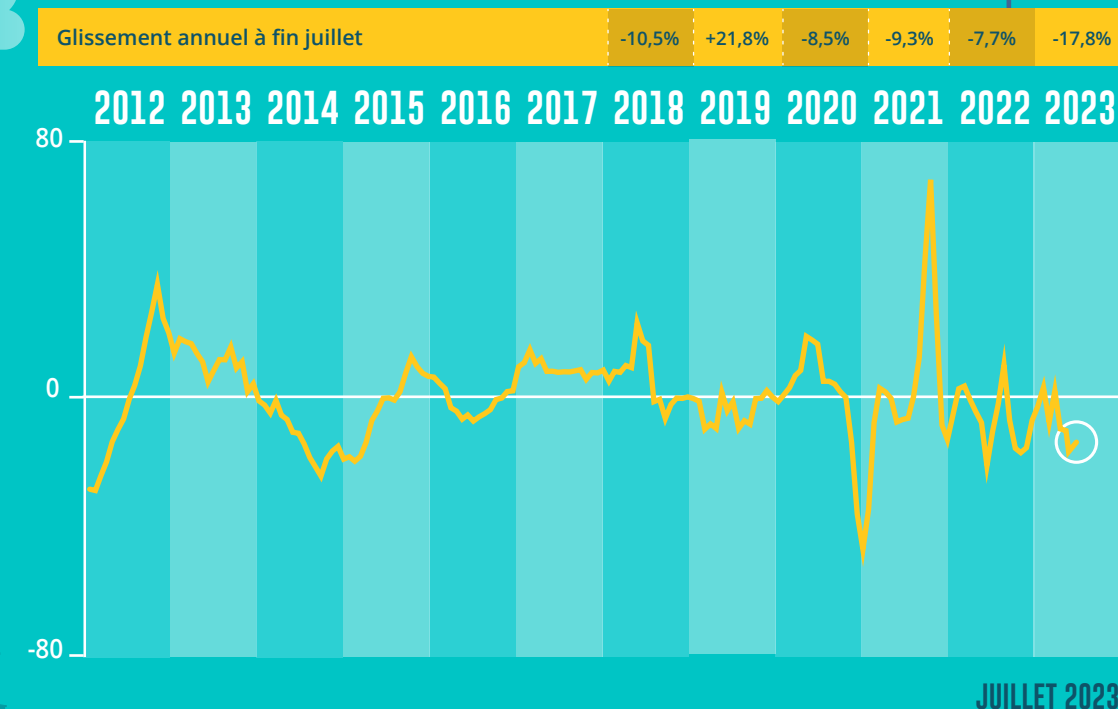
Baromètre LPI - iad - Août 2023

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

LES VENTES RÉSISTENT ENCORE DANS QUELQUES RÉGIONS

Depuis avril dernier, la dégradation du marché de l'ancien se renforce. France entière, les ventes à des particuliers réalisées de mai à juillet ont ainsi reculé de 17.8 %. Pourtant, alors que les conditions de crédit sont à peu près comparables d'une région à l'autre et que les exigences d'un apport personnel élevé sont générales, la chute des ventes n'est pas générale.

Comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes stagnent ou progressent encore dans quelques régions : tel est le cas en Bourgogne (après une année 2022 qui avait été très mauvaise), mais aussi en Champagne-Ardenne, dans le Limousin et en Lorraine. Dans ces régions, le niveau des prix pratiqués permet de répondre aux exigences d'un apport personnel élevé et l'offre de crédits a pu s'adapter aux contraintes imposées par la Banque de France sans (grandes) difficultés.

En revanche, dans d'autres régions (Alsace, Basse Normandie, Haute Normandie, Ile de France, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, PACA, Picardie et Rhône-Alpes), l'activité recule à un rythme soutenu et bien supérieur à la moyenne nationale : de 20 à 25 %. Sur ces territoires, les niveaux des prix pratiqués qui n'ont bien souvent que lentement reculé depuis un an écartent du marché ceux des candidats à un achat dont l'apport personnel est devenu insuffisant au regard des contraintes imposées.

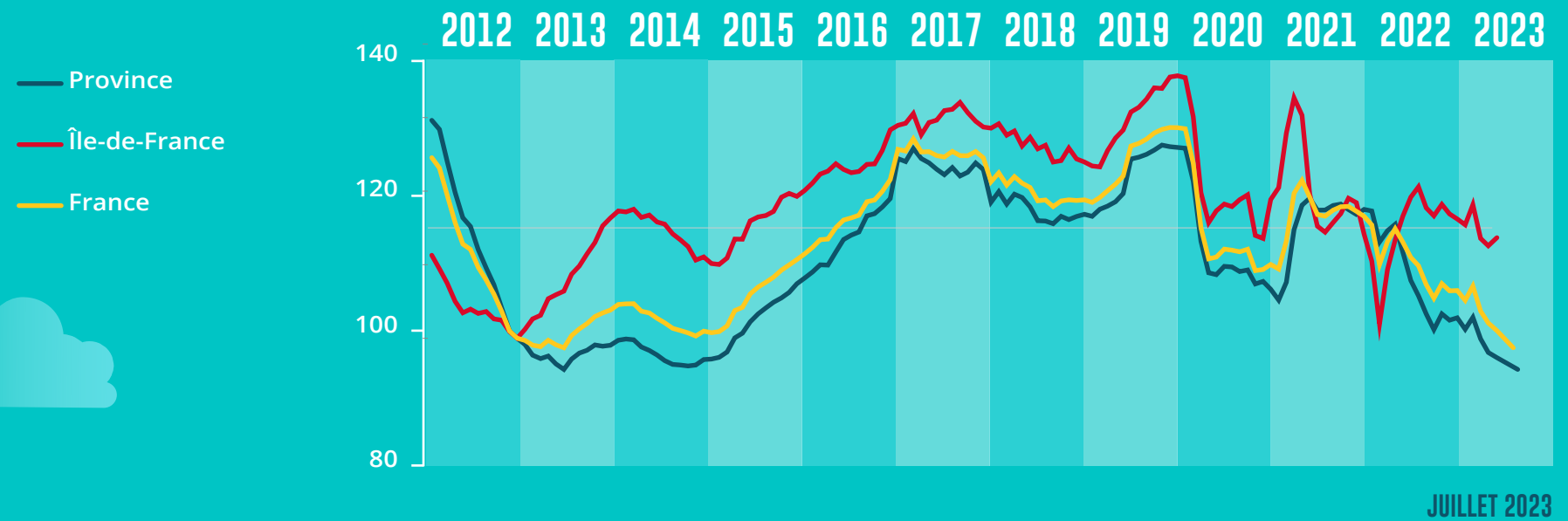
Ailleurs la demande recule de l'ordre de 10 %.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

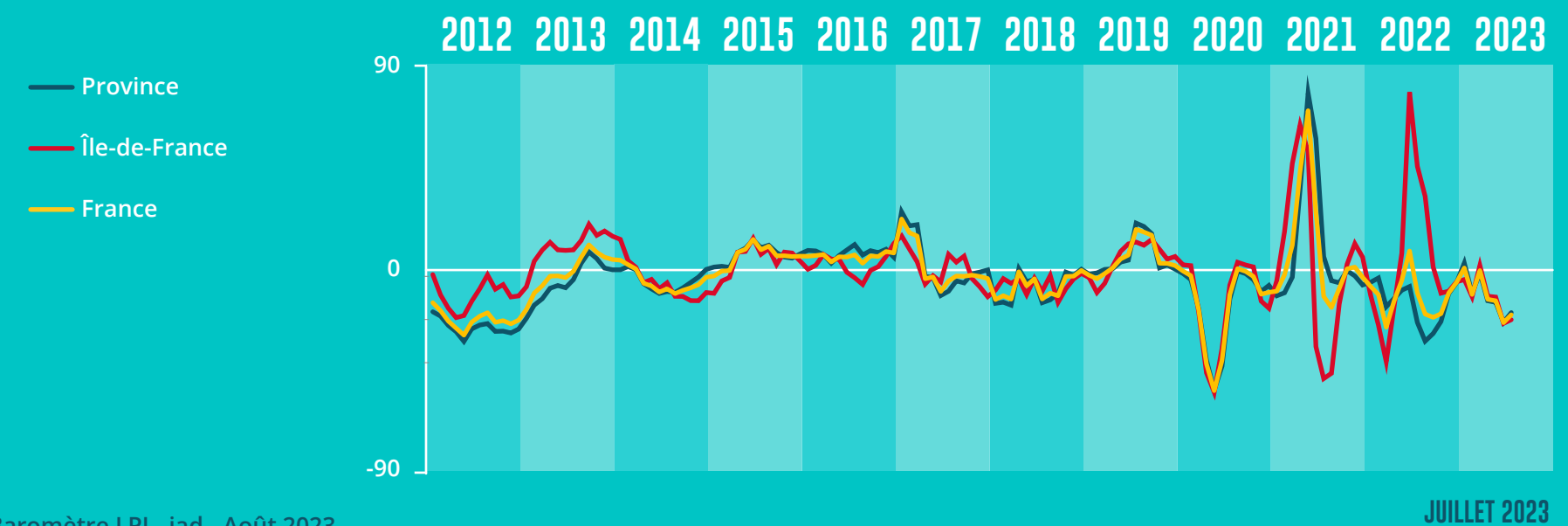
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%
	Rythme annuel à fin juillet	-4,0%	+4,0%	-9,6%	-2,5%	+3,4%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin juillet	-5,1%	+7,2%	-11,7%	+7,0%	-8,1%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	-6,9%	+15,9%	-4,1%	-47,4%	+51,0%	-20,1%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	-12,2%	+24,7%	-10,6%	+9,1%	-21,4%	-16,8%



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 m² affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

Prix au m² signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS

PRESSE

Delphine Sibony

delphine.sibony@gmail.com

06 82 18 98 53

Retrouvez toutes les données du baromètre LPI-iad sur :

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



