BAROMÈTRE DES PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad

LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN AOÛT 2023

BNP Paribas Residentiel 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

“ Durant l’été, la baisse des prix des logements anciens s’est accélérée en Ile de France. A contrario, les prix augmentent toujours dans la plupart des villes de Province. Et alors qu’habituellement les ventes de logements anciens diminuent fortement en août, elles n’ont pas reculé cette année. ”

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

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

Recul des prix des logements anciens en août

-1,6% **PRIX DU M² SIGNÉ** Évolution en France, dans l’ancien sur 3 mois

Des augmentations de prix toujours rapides en Province

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

Baisse générale des prix du neuf durant l’été

-12,2% **VOLUME DE TRANSACTIONS** Évolution en rythme trimestriel glissant

Des métropoles pénalisées par les niveaux des prix

ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RECUL DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN AOÛT

Le mois d'août n'est guère propice à l'augmentation des prix des logements anciens. Au cœur de l'été, la demande est habituellement moins nombreuse et une éventuelle pression sur les prix se fait moins vive. Suivant leur profil saisonnier, les prix ont donc baissé durant le mois d'août, à un rythme d'ailleurs comparable à celui observé en 2021 et 2022. Ainsi, après plusieurs mois d'affaissement de la demande et un début de l'été médiocre, les prix signés mesurés en niveau trimestriel glissant ont reculé en août : - 1.5 % en glissement trimestriel sur l'ensemble du marché (- 1.6 % pour les appartements et - 1.5 % pour les maisons).

C'est sur le marché des appartements où la demande est bridée par les exigences d'apport personnel (compte tenu des niveaux de prix pratiqués dans les grandes villes) que le recul des prix est le plus sensible : - 0.4 % sur un an à fin août, avec un mouvement de repli qui se renforce en Ile de France, pendant que les augmentations (souvent rapides) persistent en Province. En outre, les prix affichés baissent maintenant de 1.0 % en trimestre glissant, après une embellie au printemps dernier.

Sur le marché des maisons, l'augmentation des prix constatée au cours du printemps sur un marché totalement déséquilibré a cédé la place au repli, durant l'été. Néanmoins, les prix signés augmentent toujours sur un an : mais leur rythme de progression ralentit au fil des mois, avec + 1.0 % à fin août, contre + 5.6 % en début d'année.

BAISSE GÉNÉRALE DES PRIX DU NEUF DURANT L'ÉTÉ

Au cours des trois derniers mois, les prix des logements neufs ont encore reculé, tant sur le marché des appartements que sur celui des maisons. En effet, la réalisation des projets immobiliers des ménages reste entravée par des conditions économiques peu favorables, alors que les dispositifs de soutien publics se dégradent toujours, aussi bien sur les marchés de l'accession que sur ceux de l'investissement locatif privé. La pression de la demande sur les prix est ainsi au plus bas, d'autant que les exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France restent fortes et brident les candidats à un achat immobilier.

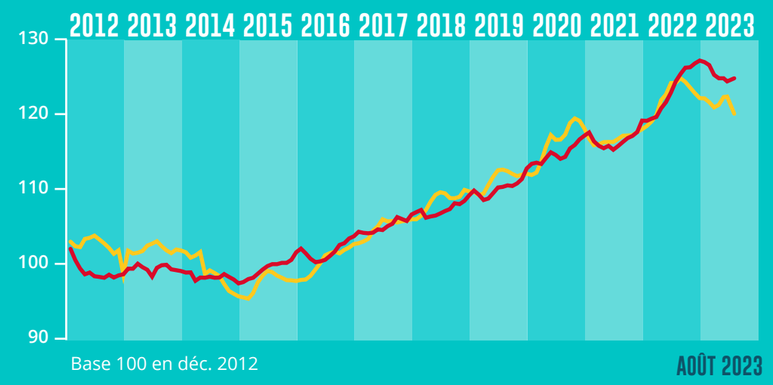
Sur le marché des maisons individuelles, les prix ont ainsi reculé de 1.5 % sur trois mois, à fin août. Mais comme leur baisse ne se constate que depuis la fin du printemps, la progression est toujours soutenue, sur un an : + 8.2 %, comme en janvier dernier.

En revanche, sur le marché des appartements les prix reculent pour le 6ème mois consécutif : la baisse a encore été de 1.7 % au cours des derniers mois. Car 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. Les prix y sont 2 fois supérieurs à ceux des maisons et 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.

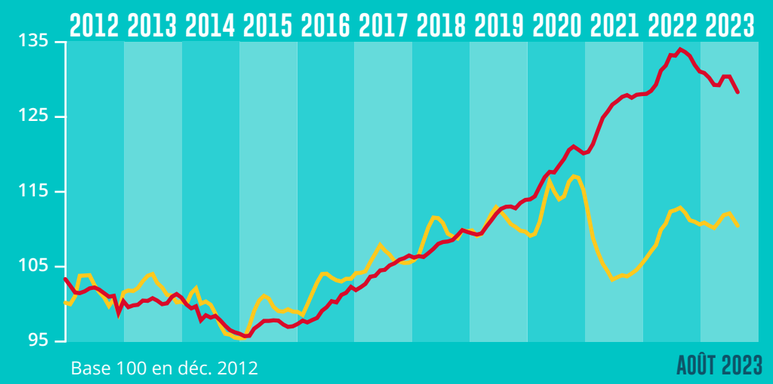
	ANCIEN		NEUF
	Prix/m² affiché	Prix/m² signé	
GLOBAL	**3 368 €**	**3 320 €**	**4 585 €**
Évolution sur **3 mois**	-0,8% ↘	-1,6% ↘	-1,0% ↘
Évolution sur **1 an**		+0,1% ↗	+3,4% ↗
MAISON	**2 760 €**	**2 746 €**	**2 651 €**
Évolution sur **3 mois**	-0,5 % ↘	-1,5 % ↘	-1,5 % ↘
Évolution sur **1 an**		+1,0% ↗	+8.2 % ↗
APPARTEMENT	**4 009 €**	**3 925 €**	**5 300 €**
Évolution sur **3 mois**	-1,0 % ↘	-1,6 % ↘	-1,7 % ↘
Évolution sur **1 an**		-0,4 % ↘	+2,5 % ↗

INDICE DES PRIX SIGNÉS

SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN



SELON LE TYPE DE BIENS



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

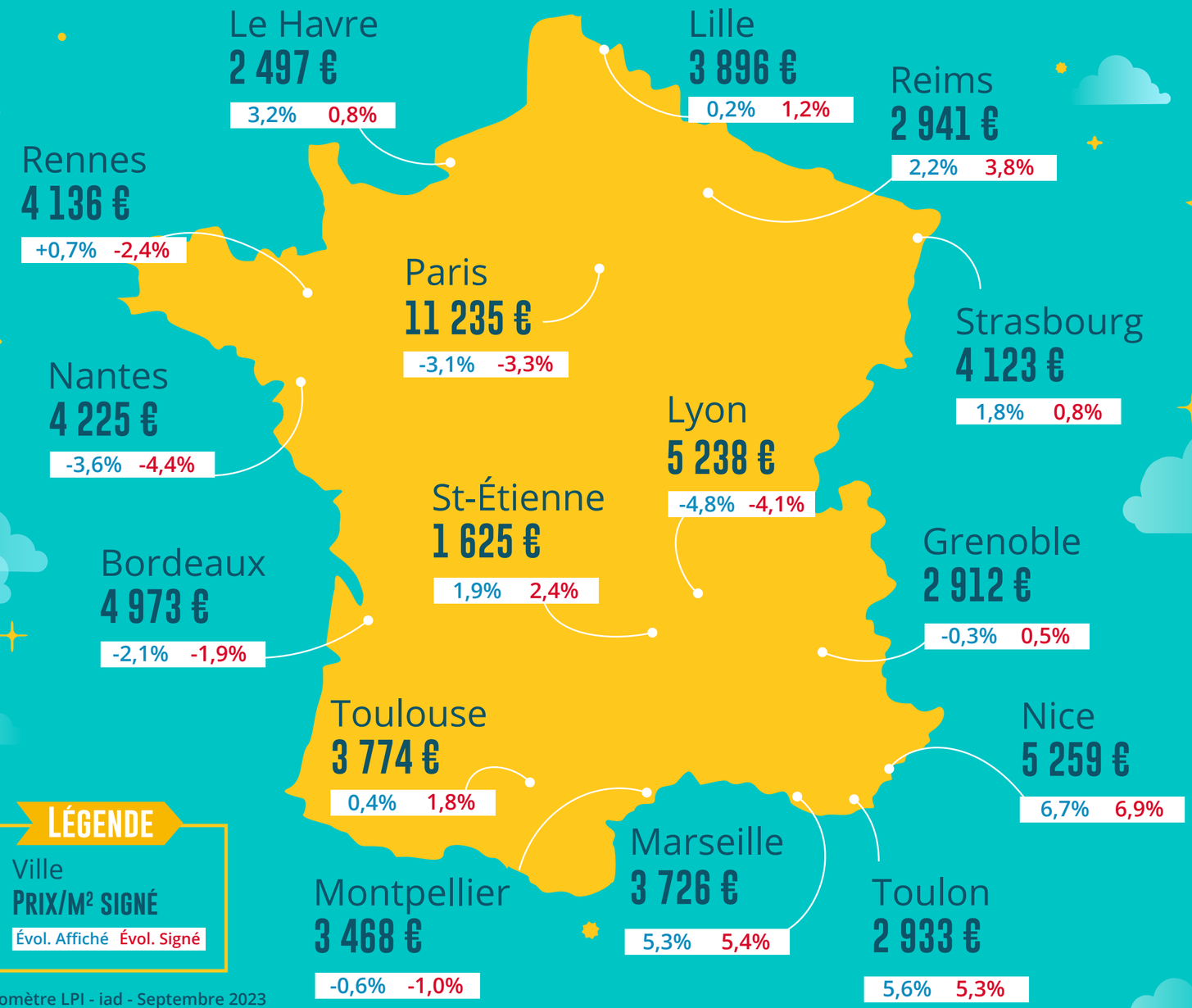
DES AUGMENTATIONS DE PRIX TOUJOURS RAPIDES EN PROVINCE

Les évolutions des prix des appartements anciens diffèrent très largement entre les villes de 40 000 habitants et plus. En Ile de France et dans les grandes villes de Province parmi les plus chères, les prix reculent ou ne progressent que très lentement : les biens les plus chers désertent le marché face à une demande bridée par les contraintes d'apport personnel et la demande se recentre sur le moyen de gamme (en prix, voire en qualité). Les prix baissent aussi en Province dans les villes petites et moyennes les plus exposées aux conséquences de la crise économique et sociale actuelle, à un rythme souvent rapide. Mais le plus souvent, les prix progressent toujours en Province, parfois très rapidement : cela se constate dans des villes où les prix sont 4 à 5 fois plus faibles que sur Paris par exemple (donc 2 à 2.5 fois moindres que dans les grandes capitales régionales), ainsi que sur ces grandes villes toujours très dynamiques au plan économique, surtout lorsque leurs prix ont su rester accessibles à la demande.

A fin août, la baisse des prix des appartements anciens se renforce encore en Ile de France : elle concerne 90 % des villes de plus de 40 000 habitants et s'affiche à un rythme moyen de 3.6 % sur un an (niveau annuel glissant). Le mouvement de baisse se diffuse partout sur le territoire francilien et la baisse est maintenant d'au moins 4 % sur un an dans le tiers des villes franciliennes (à un rythme moyen de 5.8 %).

En revanche, les hausses de prix concernent 63 % des villes de Province. La hausse est alors de 5.6 %, en moyenne : les prix progressent même d'au moins 6 % dans 25 % des villes, pour une augmentation moyenne de 10.1 % (elle est d'au moins 10 % dans 11 % des villes, pour + 13.5 % en moyenne). Si dans certaines villes les évolutions paraissent plus hésitantes depuis le printemps, la hausse est toujours bien ancrée dans la plupart des villes provinciales.

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 - Septembre 2023

LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 639 €	-1,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 630 €	-5,4 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 123 €	0,8 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 803 €	8,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 458 €	1,1 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 973 €	-1,9 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 674 €	-1,9 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 398 €	7,7 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 671 €	-0,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	4 034 €	3,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 714 €	6,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 000 €	-1,3 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 214 €	-2,7 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 479 €	-5,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 908 €	2,2 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 483 €	8,2 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 979 €	12,3 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 606 €	11,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 136 €	-2,4 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 959 €	0,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 974 €	-0,8 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 292 €	5,5 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 102 €	-13,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 869 €	1,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 648 €	-4,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 381 €	17,9 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 998 €	2,5 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 896 €	-8,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 803 €	10,4 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 979 €	19,7 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 941 €	3,8 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 874 €	6,3 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 449 €	-5,9 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 388 €	-2,0 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 810 €	2,6 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 497 €	0,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 986 €	1,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 313 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 132 €	-7,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 414 €	-3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 638 €	-6,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 307 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 174 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 619 €	0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 545 €	-1,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 466 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 146 €	-6,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 288 €	-1,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 971 €	-2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 859 €	-8,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 964 €	-5,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 240 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 394 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 587 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 176 €	-4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 446 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 106 €	2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 977 €	-8,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 783 €	-0,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 381 €	-3,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 894 €	-5,5 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 412 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 430 €	-2,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 537 €	0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 947 €	-4,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 900 €	-6,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	7 228 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 245 €	-0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 596 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 868 €	-1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 278 €	-2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 214 €	0,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 883 €	-2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 478 €	-4,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 235 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 551 €	-2,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	4 024 €	0,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 177 €	-5,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 346 €	-4,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 769 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 851 €	-4,1 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 193 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 648 €	-5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 459 €	1,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 432 €	-3,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 026 €	-5,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 313 €	-2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 300 €	-2,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 558 €	-3,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 671 €	-1,4 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 643 €	0,9 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 383 €	-3,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 012 €	-1,5 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 510 €	-7,8 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 178 VILLES

Baromètre LPI - iad - Septembre 2023

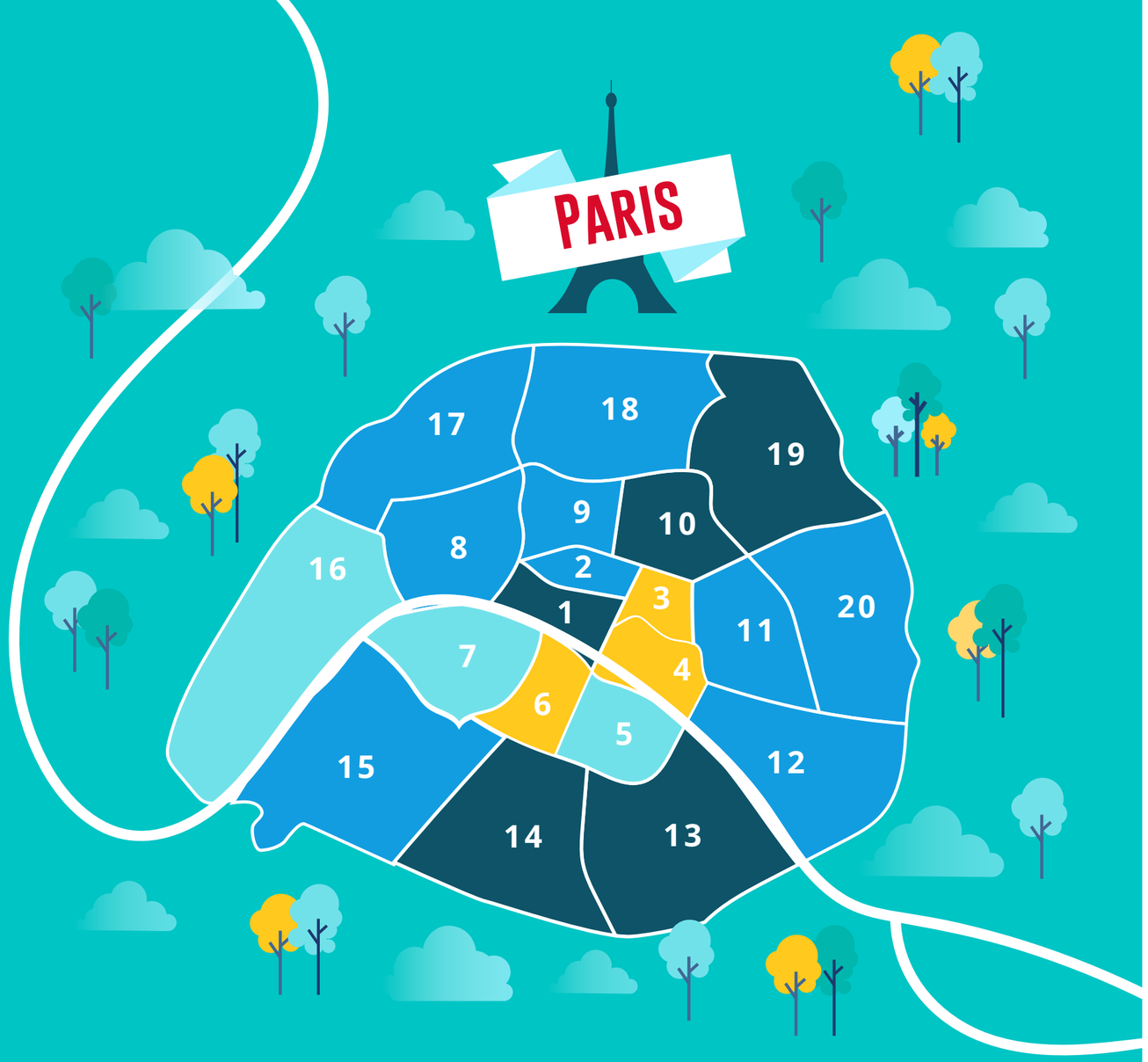
LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 113 €	-4,2 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 359 €	-2,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 693 €	7,3 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 285 €	3,9 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 468 €	-1,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 194 €	-15,5 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 344 €	14,4 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 810 €	13,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 748 €	3,1 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 631 €	-5,8 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 778 €	-1,8 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 084 €	13,4 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 607 €	0,4 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 642 €	7,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 564 €	3,5 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 774 €	1,8 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 941 €	-0,1 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 782 €	2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 875 €	5,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	2 002 €	15,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 326 €	-13,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 462 €	3,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 896 €	-1,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 632 €	3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 159 €	-2,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 283 €	9,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 114 €	-1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 150 €	-5,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 895 €	-6,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 648 €	-3,0 %
Occitanie	GARD	ALES	1 581 €	13,6 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 620 €	-6,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 463 €	-2,8 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 045 €	6,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 686 €	1,6 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 398 €	-10,3 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 274 €	7,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 031 €	-2,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 225 €	-4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 031 €	-7,1 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	3 043 €	5,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 120 €	3,1 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 665 €	7,9 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 872 €	-9,9 %

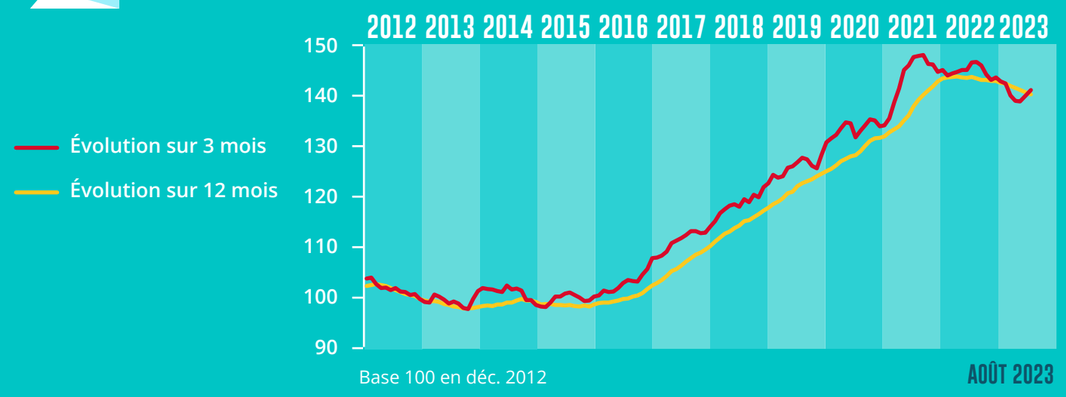
			Prix/m² signé	Évolution prix signé
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 612 €	0,4 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 523 €	6,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 826 €	1,9 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 305 €	6,9 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 980 €	13,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 301 €	-4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 974 €	4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 055 €	4,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 754 €	6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 082 €	1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 504 €	-3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 805 €	7,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 769 €	4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 173 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 539 €	-1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 566 €	3,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 071 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 241 €	10,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 007 €	-0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 191 €	3,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 726 €	5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	3 117 €	1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 259 €	6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 820 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 933 €	5,3 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 969 €	1,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 304 €	1,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 782 €	-0,1 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 174 €	1,1 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 912 €	0,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 238 €	-4,1 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 678 €	-6,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 625 €	2,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 856 €	-3,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 241 €	-0,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 846 €	-1,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 670 €	7,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 236 €	-2,3 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 964 €	5,3 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 433 €	2,8 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUR 1 AN DANS 178 VILLES

PARIS



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 958 €

Affiché **-1,0%** Signé **-1,2%**

SUR 1 AN

11 235 €

Affiché **-3,1%** Signé **-3,3%**

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

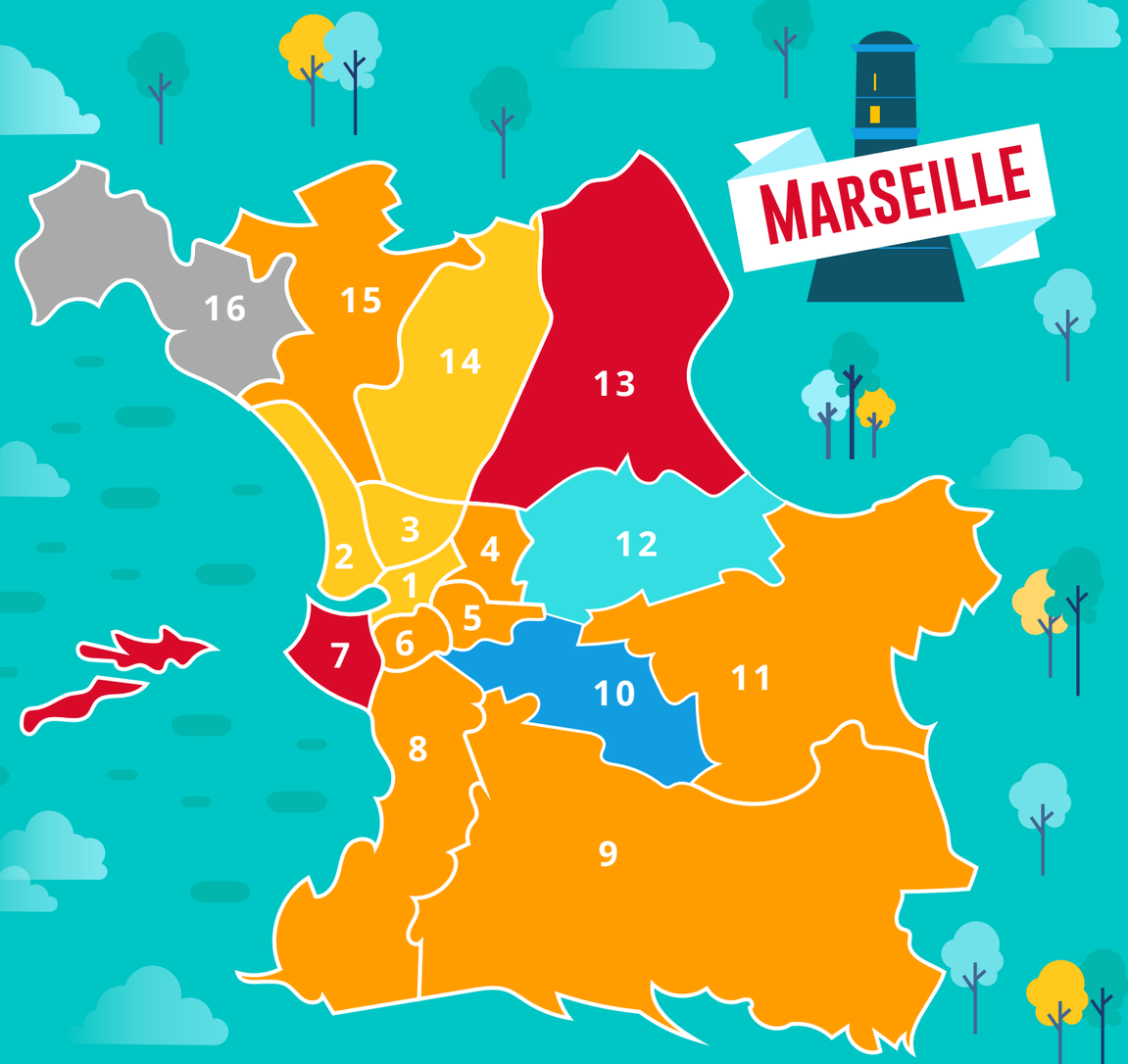
	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	10 517 €	-11,5 %	-12,8 %
2	11 835 €	-0,1 %	-2,7 %
3	12 605 €	+1,6 %	+1,3 %
4	13 710 €	-3,4 %	+1,3 %
5	12 802 €	-2,7 %	-1,2 %
6	15 288 €	+6,5 %	+4,4 %
7	14 783 €	+5,4 %	+0,7 %
8	12 283 €	-4,1 %	-4,9 %
9	11 612 €	-3,5 %	-1,5 %
10	10 262 €	-5,3 %	-6,2 %
11	10 592 €	-3,3 %	-3,0 %
12	10 027 €	-3,7 %	-4,5 %
13	9 351 €	-5,6 %	-5,6 %
14	10 488 €	-4,7 %	-5,1 %
15	10 855 €	-3,7 %	-3,1 %
16	12 056 €	-0,5 %	0,0 %
17	11 661 €	-2,6 %	-2,7 %
18	10 072 €	-3,3 %	-3,5 %
19	8 725 €	-6,4 %	-7,2 %
20	9 431 €	-4,1 %	-4,5 %

LÉGENDE

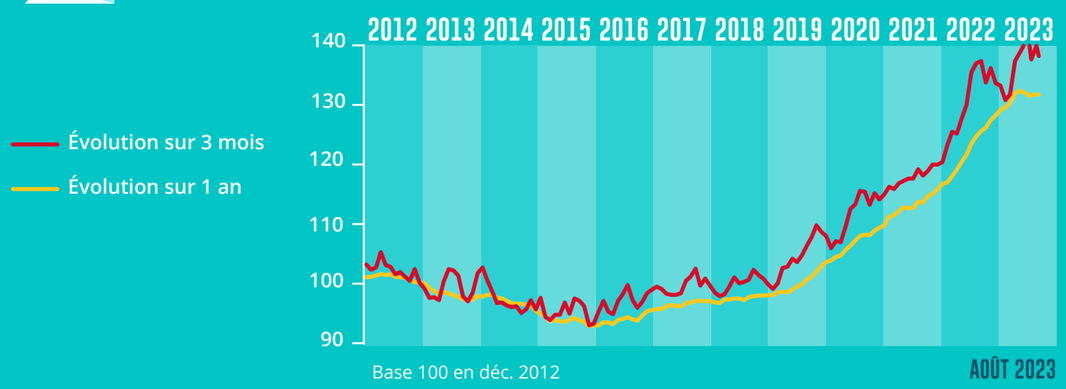
Évolution du prix 1 an signé

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

Baromètre LPI - iad - Septembre 2023



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 924 €

Affiché **-2,5%** Signé **-1,8%**

SUR 1 AN

3 726 €

Affiché **+5,3%** Signé **+5,4%**

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

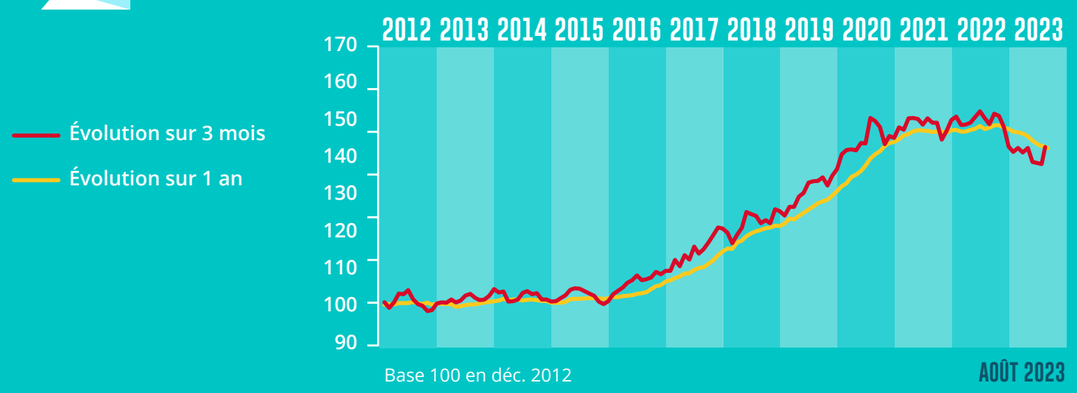
	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	3 230 €	+6,3 %	+2,5 %
2	4 243 €	+8,2 %	+4,5 %
3	2 340 €	-2,8 %	+1,2 %
4	3 397 €	+3,6 %	+5,2 %
5	3 803 €	+3,0 %	+4,2 %
6	4 407 €	+4,6 %	+4,8 %
7	5 970 €	+11,0 %	+13,5 %
8	5 065 €	+10,2 %	+8,3 %
9	3 507 €	+6,1 %	+5,3 %
10	2 859 €	-3,5 %	-1,5 %
11	3 276 €	+7,3 %	+8,6 %
12	3 677 €	+1,1 %	+0,7 %
13	3 407 €	+4,9 %	+14,7 %
14	2 041 €	+10,1 %	+2,1 %
15	2 192 €	+0,8 %	+8,9 %
16	NC	NC	NC

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 +

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

5 197 €

Affiché **-1,7%** Signé **+0,6%**

SUR 1 AN

5 238 €

Affiché **-4,8%** Signé **-4,1%**

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

	Prix/m² signé	Affiché	Signé
1	6 045 €	-4,3 %	-5,5 %
2	6 503 €	-5,5 %	-1,5 %
3	5 378 €	-4,7 %	-1,4 %
4	5 617 €	-3,6 %	-4,8 %
5	4 549 €	-7,4 %	-7,8 %
6	6 042 €	-4,9 %	-6,1 %
7	5 204 €	-5,9 %	-4,3 %
8	4 572 €	-2,4 %	-1,3 %
9	3 983 €	-5,8 %	-6,3 %

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 +

RETOURS TERRAIN

" En ce mois de juillet, entre vacances et travail, il faut savoir trouver un juste équilibre. Sur Le Havre, le marché est plutôt changeant en ce moment avec les taux de crédit qui ne font que monter. J'ai su m'adapter à cette nouvelle tendance
J'ai l'impression de retrouver un marché que nous avions eu il y a 4 ou 5 ans. Je prospecte beaucoup autour de chez moi et cela m'a permis de réaliser plus d'une quarantaine de ventes.
I faut recréer du stock de mandat pour la rentrée pour nos futurs clients acquéreurs. "

Gary Delgado Coronel
Conseiller iad France - Marseille

" Le marché est ralenti à cause en partie de la hausse des taux et des prix. On a l'impression que les acquéreurs et les vendeurs se regardent en chien de faïence mais le marché n'est pas bloqué et les ventes se réalisent mais à un rytme moins soutenu par rapport aux mois précédents. Les vendeurs reviennent vers les professionels depuis quelques mois et à nous d'être meilleurs pour leur apporter une vraie valeur ajoutée. A nous de les rééduquer pour le prix de vente soit encore plus adapté à ce nouveau marché."

Jean-Michel Pieyre
Conseiller iad France - Marseille

" Le marché immobilier à Marseille en août était relativement calme, avec de mon côté ma 1ère vente réussie en viager (acte définitif), un secteur en croissance, et une vente rapide d'un mandat simple (compromis) en raison de la faible concurrence. Les prix n'ont pas encore baissé, entraînant moins de visites et davantage de négociations. Malgré cela, la demande d'investissements de non-résidents persiste, mais la vente est devenue plus difficile, nécessitant une relance de la prospection afin de faire plus de volume.
Quasiment plus aucun appel sur les fonds de commerce, ce marché semble stagner et un seul appel pour le neuf qui ne s'est finalement pas concrétisé. Niveau financement, je n'ai eu qu'une vente qui est tombée à l'eau. Le dossier était compliqué mais nous n'avions pas d'autre choix que d'accepter puisque nous n'avions pas d'autres candidats"

Sebastien Chaumery
Conseiller iad France - Marseille

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

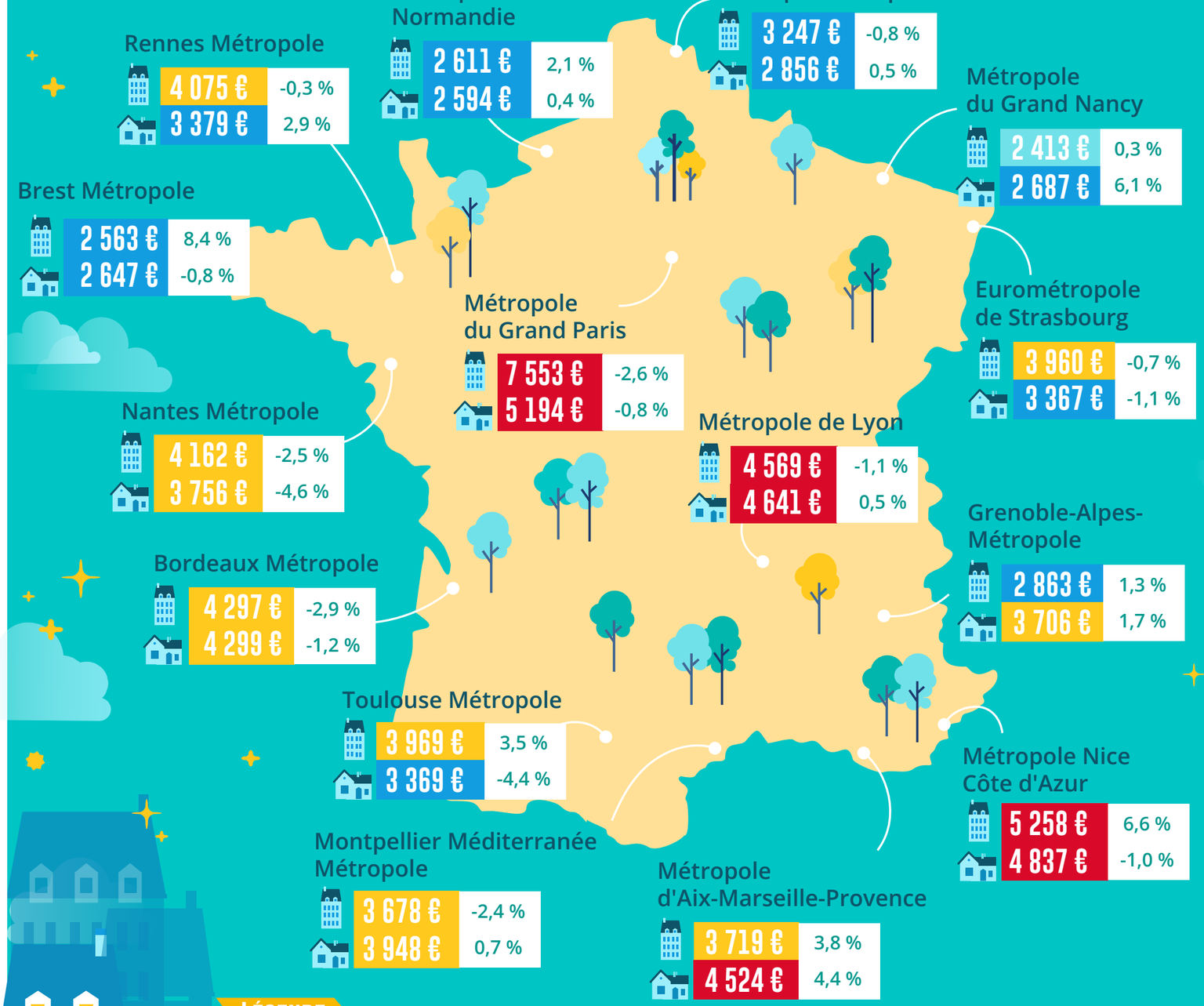
DES MÉTROPOLES PÉNALISÉES PAR LES NIVEAUX DES PRIX

Dans les grandes métropoles (Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Paris, Rennes et Strasbourg), les prix des appartements anciens reculent, à un rythme qui se renforce au fil des mois et est généralement plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie. Même s'il s'est atténué depuis plusieurs mois, 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, aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie. En outre, dans quelques métropoles les prix de la ville-centre restent inférieurs à ceux des communes périphériques : 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'au début de l'été cède 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) : partout, les niveaux des prix pratiqués deviennent plus difficiles à soutenir pour des acheteurs potentiels contraints par le resserrement de l'accès au crédit. Seules les métropoles de Marseille et de Nancy connaissent encore une progression assez rapide des prix des maisons.

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 +

	Prix /m² signé sur 1 an	Évolution sur 1 an
APPARTEMENT		
MAISON		

Baromètre LPI - iad - Septembre 2023

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

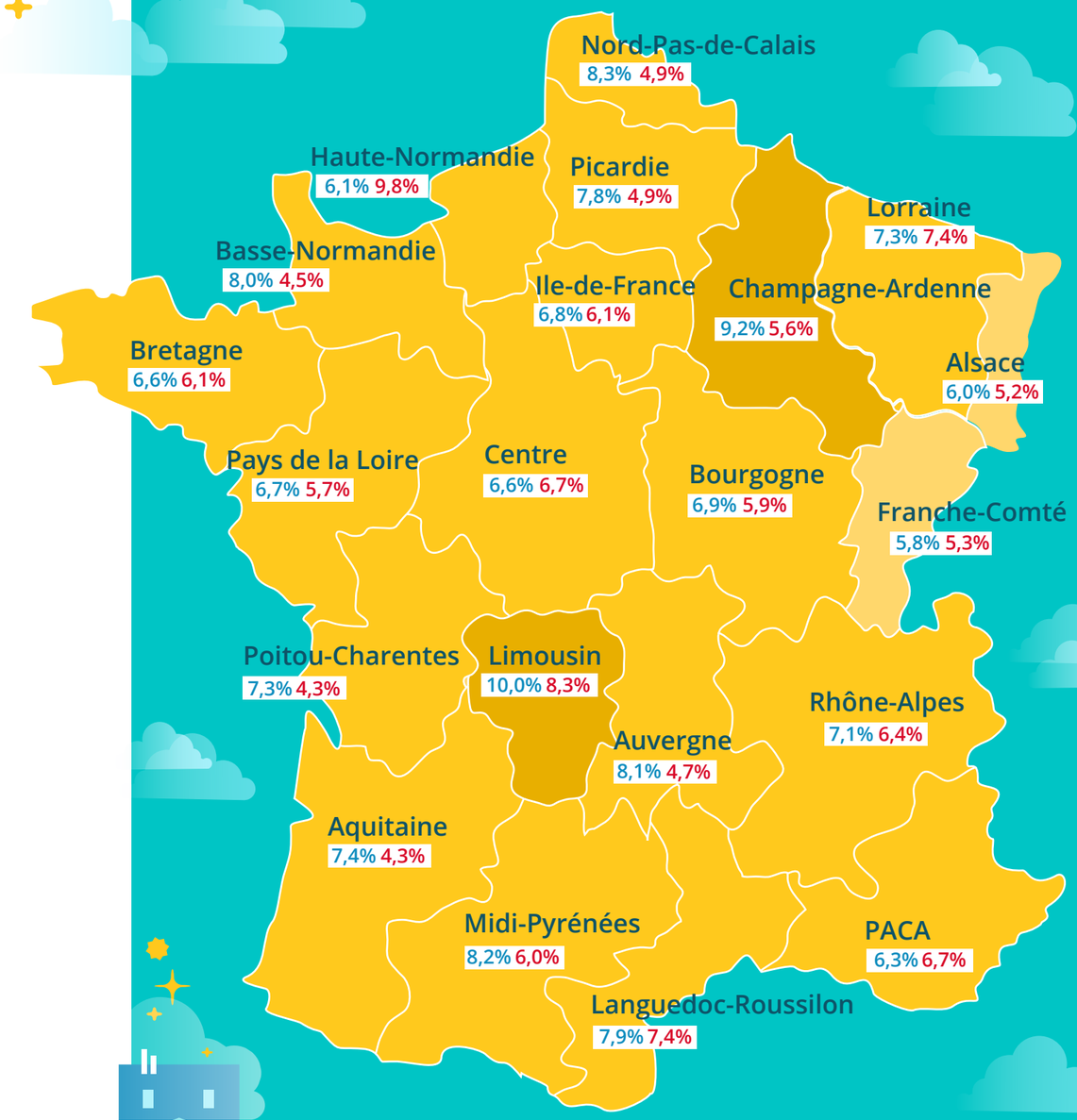
POURSUITE DE L'AUGMENTATION DES MARGES

Les marges de négociation progressent toujours, sur un marché de l'ancien déprimé. En août, elles se sont établies à 6.9 % pour l'ensemble du marché (soit 47 % 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 (+ 57 % sur un an, à 6.3 %) que sur celui des maisons (+ 71 % sur un an, à 7.4 %).

Une telle situation a été rarement observée depuis le début des années 2000. Car la demande est prise en étau entre des prix des logements anciens rigides à la baisse, n'affichant au mieux qu'un recul modéré, et des exigences bancaires concernant le niveau de l'apport personnel. La plupart des acheteurs doit en effet obtenir une réfaction sur les prix proposés par des vendeurs afin de finaliser leurs projets : mais la négociation est toujours difficile, les vendeurs n'acceptant pas facilement de baisser les prix affichés et préférant se retirer du marché sauf lorsqu'ils doivent vendre « à tout prix » (un prêt relais, un changement professionnel ou familial, ...).

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.

MARGE DE NÉGOCIATION



LÉGENDE

Région
Maison Appartement

Marge de négociation globale

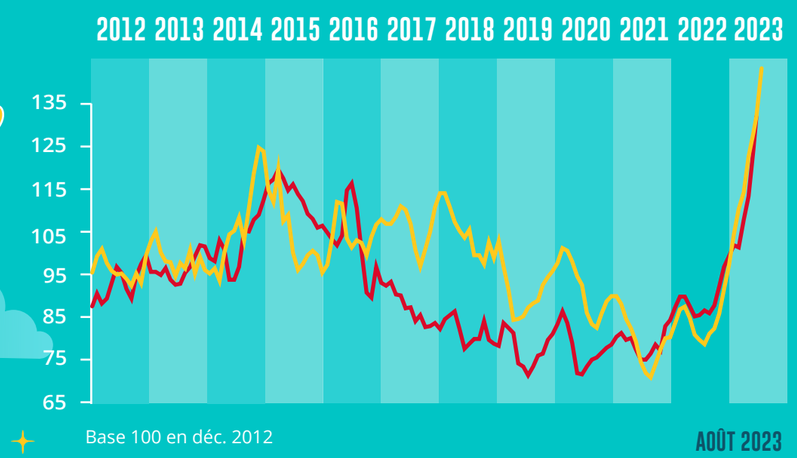
0 à 2,0%	2,1% à 4,0%	4,1% à 6,0%	6,1 à 8,0%	>8,1%

FRANCE ENTIÈRE

GLOBAL	6,9%
MAISON	7,4%
APPARTEMENT	6,3%

INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UNE PAUSE DANS LA DÉGRADATION OU UNE SIMPLE EMBELLIE ?

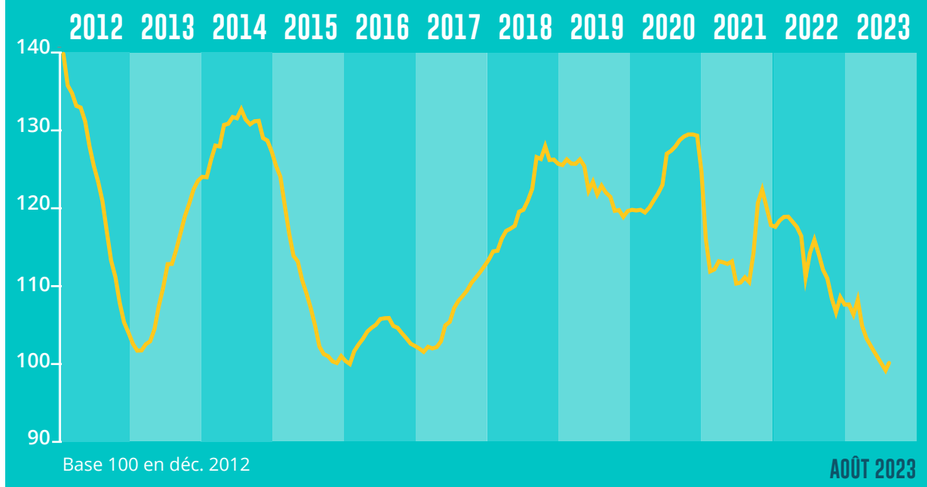
Habituellement en d'août, les ventes de logements anciens à des particuliers descendent à leur plus bas niveau de l'année. Ainsi, après un mois de juillet qui enregistre un très bon niveau d'activité, les ventes reculent généralement de 25.8 %, en moyenne et sur longue période. Mais cette année, le profil intra annuel des ventes est bouleversé : après un mauvais mois de juillet, le plus mauvais de ces 20 dernières années, faisant lui-même suite à un mois de juin tout aussi médiocre, les ventes ont fait montre d'une résistance inattendue en août. Elles sont même en progression de 1.7 % par rapport à août 2022, s'affichant à un meilleur niveau que durant les mois d'août des années 2012 à 2016.

Pourtant, les taux des crédits immobiliers ont encore augmenté et 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 n'a pas été allégée. Mais depuis juin dernier l'offre bancaire se relève doucement, les établissements de crédit pouvant maintenant bénéficier d'une meilleure rentabilité sur leur production, en raison des augmentations des taux des crédits intervenues depuis une année.

La question se pose néanmoins de la solidité du rebond actuel des ventes, de son inscription dans la durée. Et quoiqu'il en soit dans les mois à venir, l'activité enregistrée sur les 8 premiers mois de 2023 est de 10.5 % inférieure à celle de 2022 et de 28.1 % moindre que celle de la période correspondante de 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit par la Banque de France.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

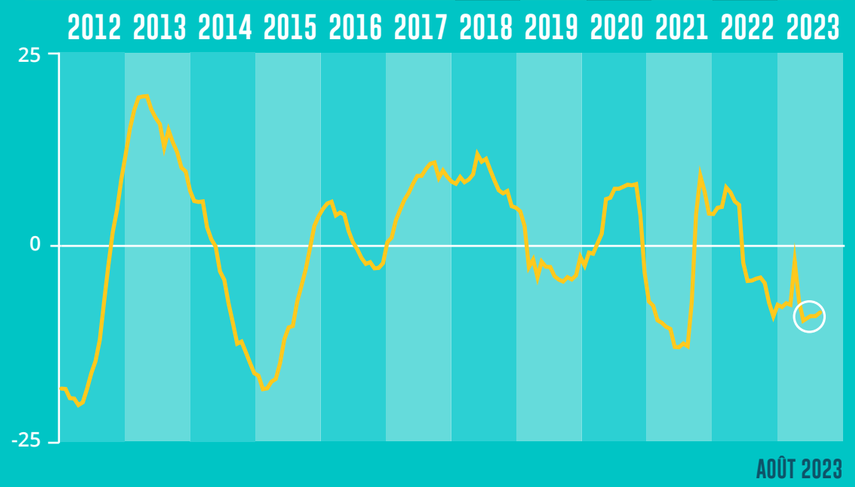
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

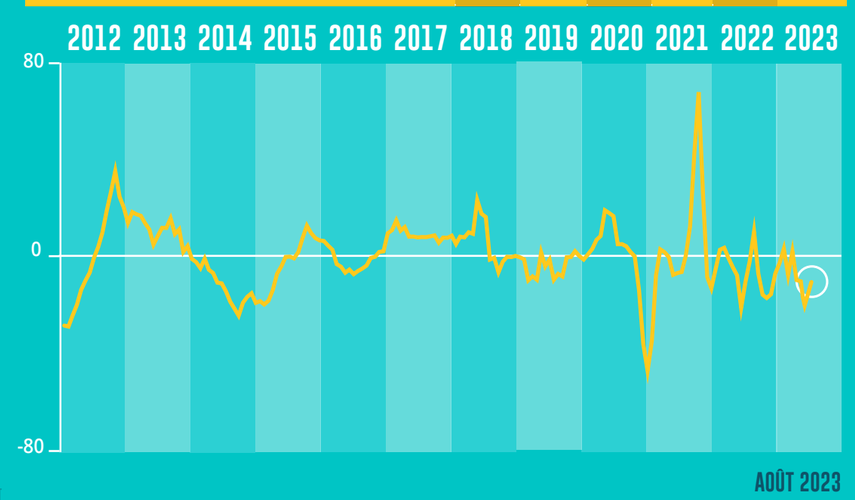
NIVEAU ANNUEL GLISSANT

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-4,7%	+8,4%	-15,0%	+7,3%	-9,2%	
Rythme annuel à fin août	-5,3%	+6,5%	-11,5%	+4,1%	-5,8%	-9,7%



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Glissement annuel à fin août	-7,8%	+20,5%	+3,6%	-14,5%	-17,5%	-12,2%



Baromètre LPI - iad - Septembre 2023

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

DES ÉVOLUTIONS TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LES RÉGIONS

Le mois d'août 2023 a été inhabituel, avec des ventes de logements anciens à des particuliers meilleures que celles réalisées il y a un an. Néanmoins, en raison d'un mauvais début d'été, l'activité des trois derniers mois est en recul de 12.2 %, en glissement annuel. Et même si les conditions de crédit sont (presque) comparables partout sur le territoire métropolitain, l'évolution des ventes diffère entre les régions.

Comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes stagnent en Bourgogne (après une année 2022 qui avait été très mauvaise) et en Champagne-Ardenne. Et elles augmentent de 8 % dans le Limousin. 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, Franche-Comté, Ile de France, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, PACA et Rhône-Alpes), l'activité recule à un rythme soutenu et supérieur à la moyenne nationale : de l'ordre de 15 %. Sur ces territoires, le niveau des prix pratiqués qui n'ont bien souvent que lentement reculé depuis un an écarte du marché ceux des candidats à un achat dont l'apport personnel est devenu insuffisant au regard des contraintes imposées. Et lorsque les prix sont restés soutenables, compte tenu des exigences d'apport personnel, les niveaux de revenus des candidats à un achat sont insuffisants (Franche-Comté, et Nord-Pas de Calais, essentiellement).

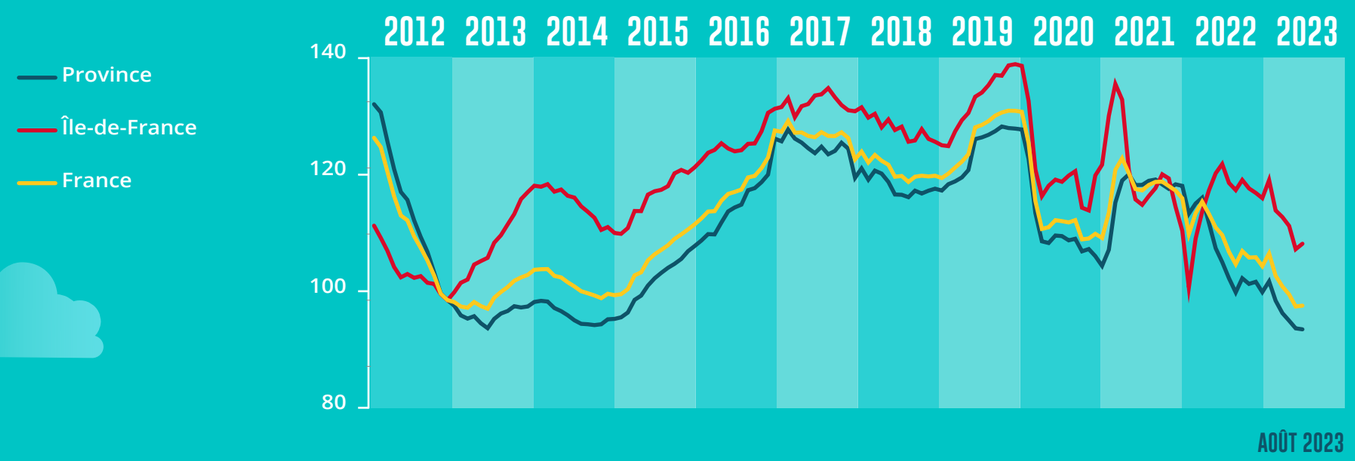
Ailleurs la demande recule de l'ordre de 5 % : donc à un rythme deux fois moindre qu'au début de l'été.

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

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

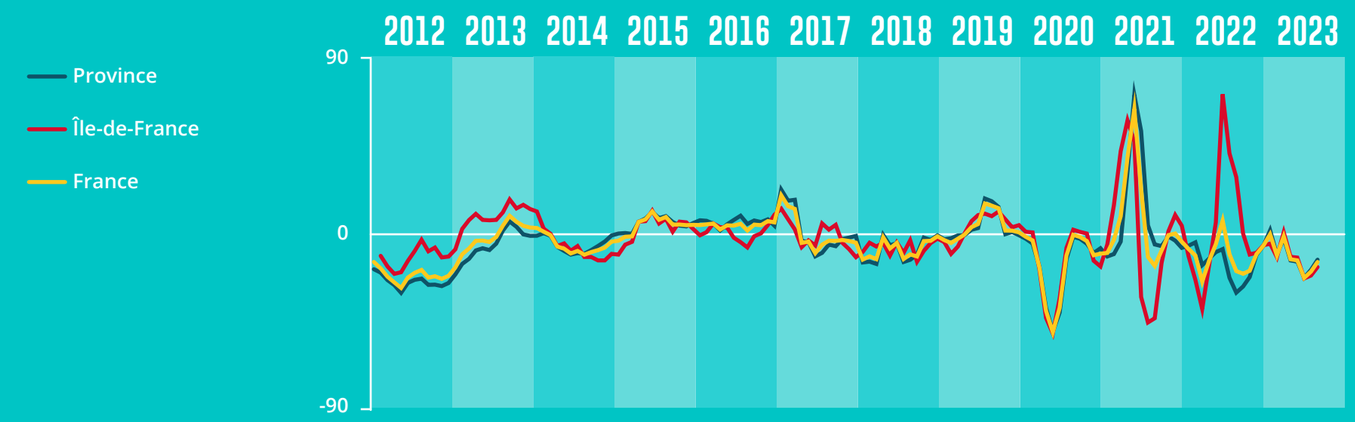
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	
	Rythme annuel à fin août	-3,7%	+4,1%	-10,3%	-2,9%	+5,4%	-10,0%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	
	Rythme annuel à fin août	-5,9%	+7,5%	-12,0%	+7,1%	-9,9%	-9,6%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
IDF	Glissement annuel à fin août	-0,8%	+15,0%	-33,4%	-32,5%	+85,3%	-15,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	-1,2%	-1,2%	-41,6%	+63,9%	-4,7%	-21,3%



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

1er observatoire des Prix Immobiliers du secteur privé

iad

BNP PARIBAS REAL ESTATE

capifrance
Faire plus pour votre bien

CREDIT LOGEMENT

Crédit Mutuel

gecina

GROUPE BPCE

LA BANQUE POSTALE

optim home

SAFTI

SOGEPROM
GROUPE SOCIETE GENERALE