

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN OCTOBRE 2023



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

NOVEMBRE 2023
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Sur les 3 derniers mois une baisse des ventes qui se confirme (-26.2 % sur un an) mais des disparités qui restent très marquées sur l'ensemble de la France. Dans la moitié des régions où le niveau des prix reste bas, l'activité s'est contractée plus modérément. Et en octobre, les prix ont baissé de 1.6 % : mais si la baisse concerne la quasi-totalité des villes franciliennes, les hausses sont toujours rapides dans la moitié des villes de Province. ”

Michel Mouillart

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

3 200 € PRIX DU M² SIGNÉ
 en France,
 dans l'ancien

Ralentissement de la baisse des
 prix de l'ancien en octobre

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

Augmentation des prix des
 maisons neuves en octobre

7,4 % MARGE DE NÉGOCIATION
 dans l'ancien,
 tous biens confondus

Déplacement de la demande
 et baisse des prix

-26,2 % VOLUME DE TRANSACTIONS
 Évolution en rythme
 trimestriel glissant

Accès au crédit, déplacement
 de la demande et formation
 des prix



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



RALENTISSEMENT DE LA BAISSÉ DES PRIX DE L'ANCIEN EN OCTOBRE

Durant de nombreuses années et avant que le rationnement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France ne vienne désorganiser les marchés immobiliers, un regain des prix des logements anciens se constatait vers la fin de l'été. Puis, le rebond saisonnier de la courbe des prix se poursuivait en octobre, avant le déclin habituel de la demande à partir de la Toussaint.

Avec le déclenchement de la crise sanitaire et les bouleversements auxquels le marché de l'ancien a dû faire face (rationnement du crédit, reprise de l'inflation, guerre en Ukraine, pertes de pouvoirs d'achat), la dégradation de la courbe des prix se renforçait en octobre pendant que la demande reculait et parfois hésitait.

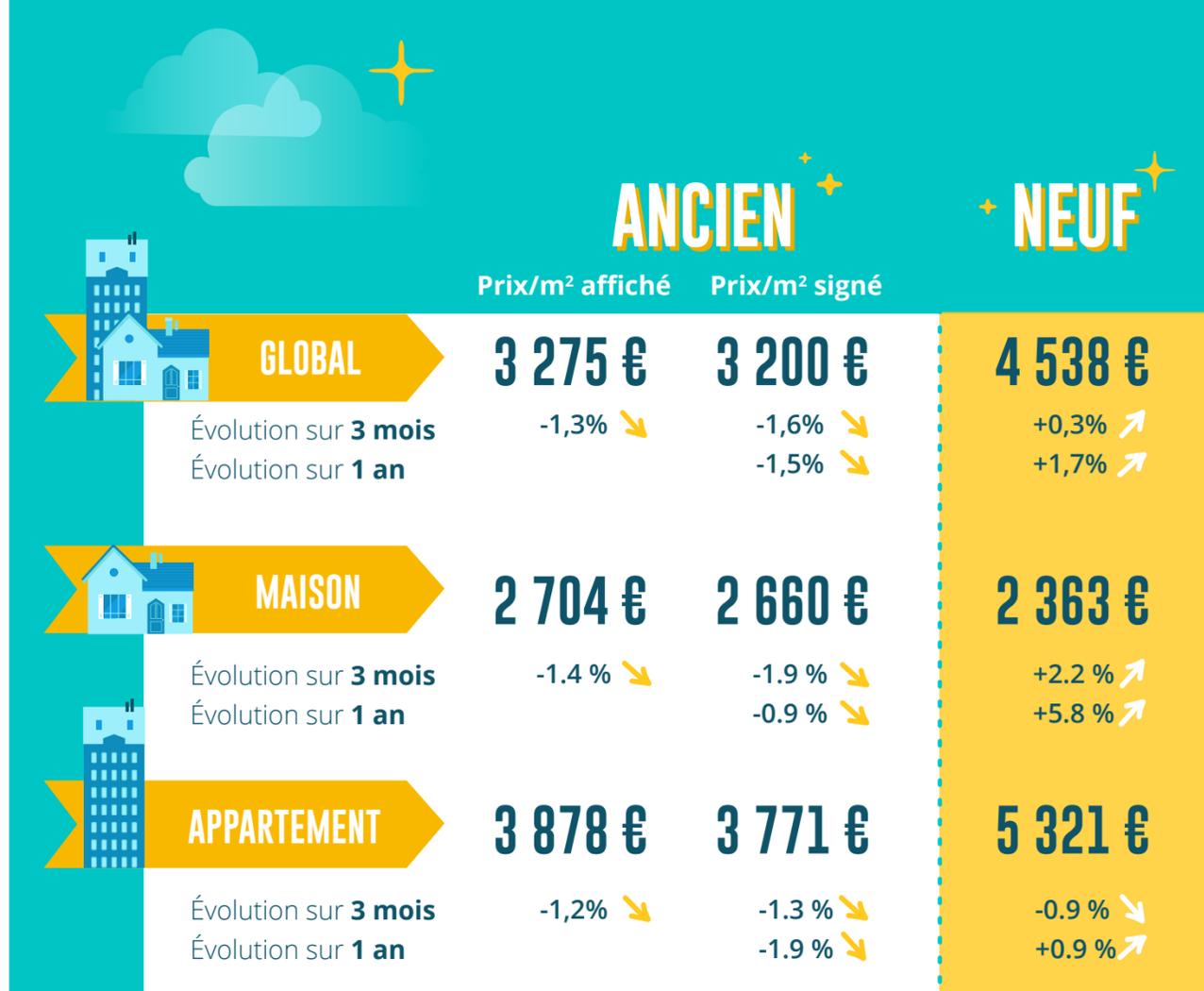
Mais cette année, sur un marché qui a rechuté durant l'été, l'évolution des prix constatée en octobre renoue avec le profil saisonnier d'avant 2020. Certes le sursaut des prix souvent constaté en septembre n'était pas au rendez-vous, mais le rythme de la baisse a été moindre en octobre que les mois précédents : pour les prix signés mesurés en niveau trimestriel glissant, - 1.6 % en glissement trimestriel sur l'ensemble du marché, contre - 2.1 % durant l'été. Le constat est d'ailleurs similaire pour les prix affichés : - 1.3 %, contre - 1.8 % durant l'été.

Et cette évolution des prix signés se constate aussi bien sur le marché des maisons (- 1.9 % en octobre en glissement trimestriel, contre - 2.6 % durant l'été) que sur celui des appartements (- 1.3 %, contre - 1.8 %).

AUGMENTATION DES PRIX DES MAISONS NEUVES EN OCTOBRE

Après plusieurs mois d'un recul rapide, les prix des maisons neuves mesurés en niveau trimestriel glissant augmentent de 2.2 % en octobre, en glissement trimestriel : durant l'été, ils diminuaient de 2.1 %. Certes, la réalisation des projets immobiliers des ménages est toujours contrariée par des conditions économiques peu favorables, des dispositifs de soutien publics fortement dégradés et de puissantes restrictions de l'accès au crédit. Pour autant, comme depuis le printemps dernier la chute générale des ventes cède la place à une relative stabilisation de l'activité (à un de ses points les plus bas depuis la fin des années 90), la courbe des prix atterrit progressivement.

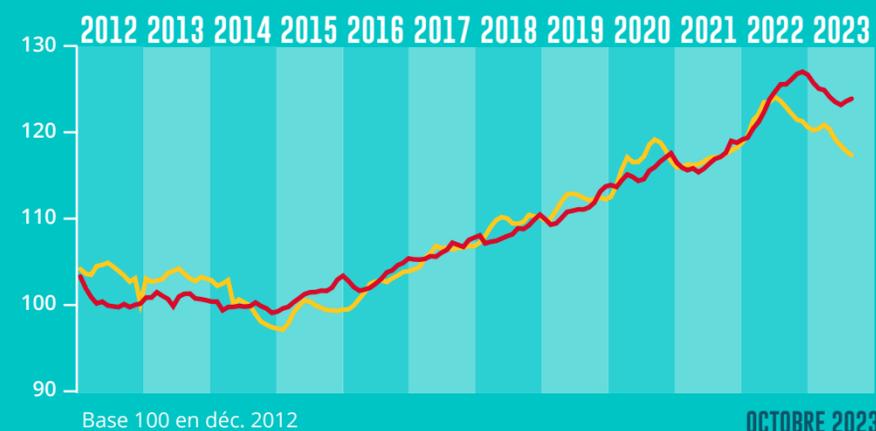
En revanche, la baisse des prix se poursuit sur le marché des appartements commercialisés par des promoteurs (en octobre, - 0.9 % en glissement trimestriel, comme durant l'été). Le recul de la demande se renforce de mois en mois et au-delà des contraintes d'équilibre économique que les promoteurs s'imposent, les prix reculent pour le huitième mois consécutif. Ainsi, en niveau annuel glissant les prix des appartements, l'augmentation n'est plus que de 0.9 % en glissement annuel (contre + 5.8 % pour les maisons).



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

DÉPLACEMENT DE LA DEMANDE ET BAISSÉ DES PRIX

Partout la demande a évolué. Elle se déplace, quittant dès qu'elle le peut les centres villes les plus convoités et donc les plus chers, ainsi que l'Ile de France. Et elle se relocalise sur les marchés où les prix sont en meilleure adéquation avec sa capacité budgétaire et financière : dans les périphéries des grandes villes lorsqu'elles sont encore financièrement accessibles, dans les villes moyennes de Province et en milieu (semi-)rural. Car elle est bridée par les exigences d'apport personnel qui lui sont imposées : l'augmentation des taux des crédits n'ayant, le plus souvent, fait que rendre plus difficile le respect de la contrainte de taux d'effort imposée par la Banque de France.

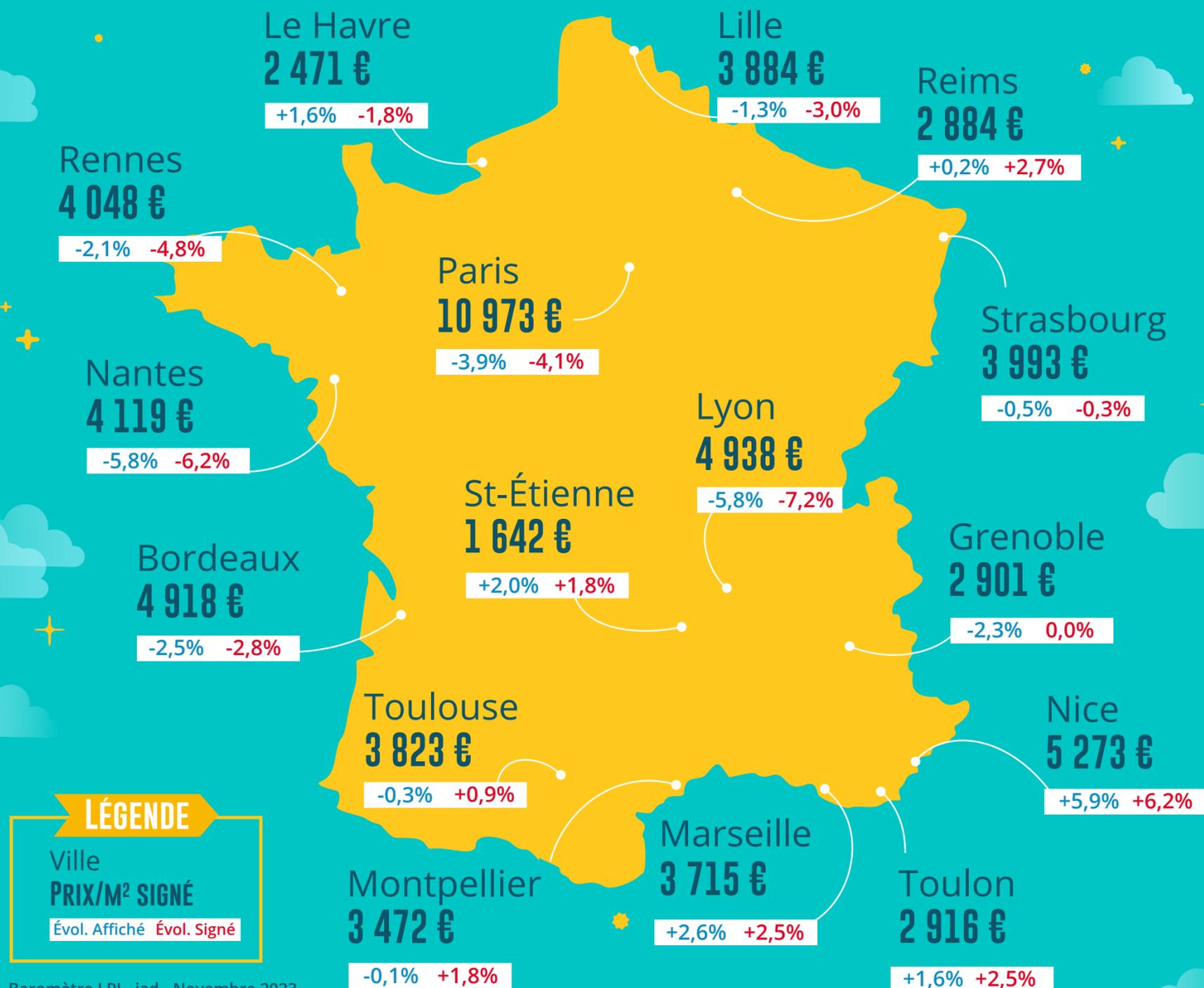
Ainsi le recul des prix reste le plus marqué en Ile de France, ayant fait basculer la courbe des prix France entière durant l'été, pour la première fois depuis l'automne 2015 : par exemple, les prix des appartements anciens mesurés en niveau annuel glissant ont chuté de 4.7 % sur un an à fin octobre, pendant que les augmentations (souvent rapides) persistent en Province. Et à fin octobre, la baisse des prix des appartements anciens concerne 93 % des villes franciliennes de plus de 40 000 habitants (au moins 90 % depuis août, contre 80 % en juin et 60 % en janvier) : la baisse est en outre d'au moins 4 % sur un an dans 48 % des villes franciliennes (- 7.0 % en moyenne) ; dépassant les 6 % dans 25 % des villes (- 8.5 % en moyenne). Pour autant, la baisse des prix n'est nulle part synonyme de relance automatique du marché.

En revanche, les hausses de prix concernent encore 48 % des villes de Province, pour une hausse de 5.4 % en moyenne : les prix progressent alors d'au moins 6 % dans 16 % des villes, pour une augmentation moyenne de 9.8 % (elle est d'au moins 10 % dans 9 % des villes, pour + 12.4 % en moyenne). Et paradoxalement l'activité a résisté mieux qu'ailleurs, progressant même parfois dans ces villes qui attirent la demande en raison des niveaux de prix qu'elles proposent.

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 - Novembre 2023

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	3 993 €	-0,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 584 €	-0,2 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 680 €	-1,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 918 €	-2,8 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 640 €	-3,0 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 756 €	-0,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 968 €	6,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 363 €	3,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 548 €	-0,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 475 €	1,3 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 478 €	-6,4 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 030 €	-0,4 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 209 €	-3,6 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 497 €	-7,9 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 821 €	0,6 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 083 €	3,6 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 423 €	4,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 609 €	6,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 048 €	-4,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 879 €	-2,9 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 840 €	4,0 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 126 €	4,0 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 421 €	-11,2 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	1 967 €	-19,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 636 €	-11,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 494 €	15,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 876 €	-7,7 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 851 €	-0,1 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 828 €	15,1 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	2 022 €	3,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 791 €	12,4 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 884 €	2,7 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 465 €	-5,9 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 383 €	-2,1 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 769 €	-5,5 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 471 €	-1,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 006 €	0,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 092 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 040 €	-7,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 555 €	-6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 475 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 121 €	-7,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 722 €	-8,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 298 €	-3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 401 €	-5,6 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 444 €	-3,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 712 €	-8,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 889 €	-4,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 641 €	-2,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 552 €	-2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 775 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 282 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 589 €	-2,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 179 €	-5,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 384 €	-2,1 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 973 €	-4,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 245 €	-4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 105 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 483 €	-5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 353 €	0,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 486 €	1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 116 €	0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 708 €	-3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 514 €	-0,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 513 €	-0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 241 €	-3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 211 €	-3,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 942 €	0,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 402 €	-4,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 914 €	-2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 354 €	-5,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 794 €	-4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 346 €	-13,3 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 337 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 221 €	-6,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 064 €	-0,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 886 €	-9,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 129 €	-6,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 857 €	-9,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 832 €	-6,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 733 €	-7,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 964 €	-6,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 349 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 386 €	-3,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 242 €	-3,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 395 €	-3,8 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 168 €	-6,7 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 343 €	-4,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 617 €	-3,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 642 €	0,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 384 €	-2,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 497 €	-3,8 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 980 €	-2,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 447 €	-8,3 %
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 028 €	-4,7 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 445 €	-1,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 149 €	-2,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 087 €	-10,6 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 343 €	11,0 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 725 €	10,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 472 €	1,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 951 €	2,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 751 €	5,4 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 775 €	1,3 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 759 €	-2,8 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 599 €	-1,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 174 €	10,4 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 723 €	5,4 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 508 €	0,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 823 €	0,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 546 €	10,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 728 €	14,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 341 €	-0,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 884 €	-3,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 756 €	-3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 031 €	-11,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 156 €	7,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 035 €	-5,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	1 975 €	-12,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 703 €	-11,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 522 €	-9,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 874 €	3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 867 €	8,4 %
Occitanie	GARD	ALES	1 463 €	-1,3 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 335 €	-5,0 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 619 €	0,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 119 €	-6,2 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 052 €	-2,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 740 €	-1,7 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 949 €	-2,3 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 462 €	-3,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 036 €	2,7 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 342 €	-7,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 210 €	-0,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 815 €	0,2 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 532 €	2,5 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 536 €	10,1 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 875 €	-9,5 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 439 €	-7,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 680 €	5,7 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 762 €	-1,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 269 €	6,1 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 949 €	6,3 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 232 €	-7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 220 €	5,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 703 €	5,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 690 €	6,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 304 €	11,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 225 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 273 €	6,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 941 €	2,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 662 €	4,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 017 €	-2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 715 €	2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	3 085 €	-0,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 924 €	-0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 438 €	-1,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 963 €	-1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 576 €	-1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 131 €	4,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 055 €	-0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 916 €	2,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 580 €	2,5 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 089 €	1,1 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 123 €	-0,4 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTÉLIMAR	1 653 €	-5,0 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 194 €	-5,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 901 €	0,0 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 642 €	1,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 422 €	2,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 533 €	-5,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 938 €	-7,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	3 103 €	-5,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 830 €	-2,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 609 €	5,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 193 €	-3,4 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 799 €	0,2 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 481 €	7,1 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





PARIS

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

10 543 €
Affiché **-3,7%** Signé **-3,5%**

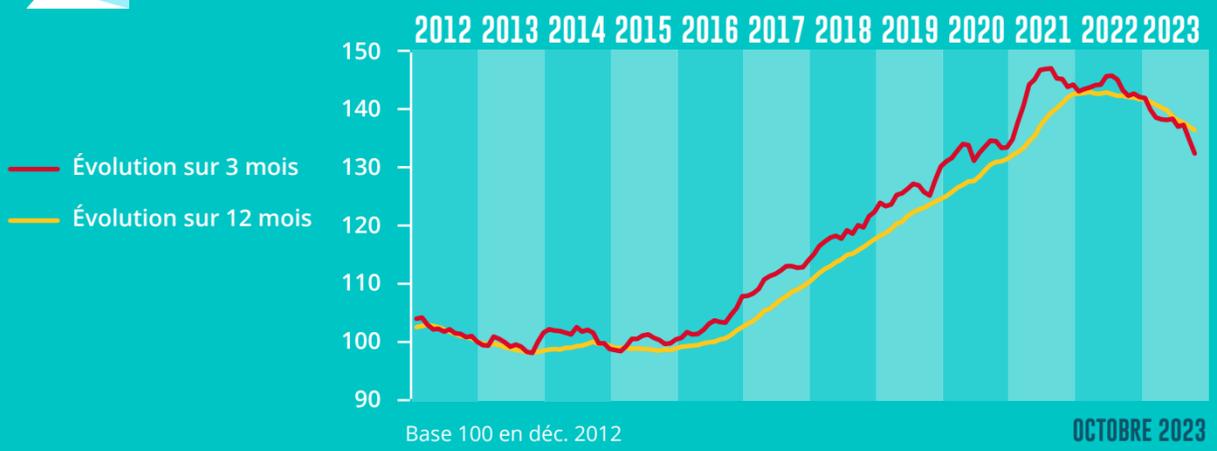
SUR 1 AN

10 973 €
Affiché **-3,9%** Signé **-4,1%**

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

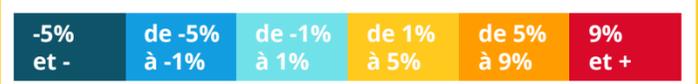
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 699 €	-6,9 %	-9,9 %
2	11 876 €	+1,9 %	-1,1 %
3	12 395 €	+2,2 %	+0,1 %
4	12 883 €	-2,9 %	-3,8 %
5	12 717 €	-1,9 %	-0,1 %
6	15 774 €	+8,9 %	+7,6 %
7	14 841 €	+2,7 %	+1,5 %
8	12 121 €	-4,9 %	-7,4 %
9	11 419 €	-4,9 %	-3,4 %
10	10 170 €	-4,6 %	-5,4 %
11	10 600 €	-4,8 %	-4,5 %
12	9 704 €	-5,1 %	-4,7 %
13	9 368 €	-4,8 %	-5,3 %
14	10 345 €	-5,0 %	-5,7 %
15	10 896 €	-6,4 %	-5,8 %
16	11 870 €	-2,8 %	-2,9 %
17	11 535 €	-4,0 %	-3,9 %
18	10 126 €	-3,6 %	-4,0 %
19	8 564 €	-6,8 %	-8,5 %
20	9 297 €	-4,5 %	-4,0 %

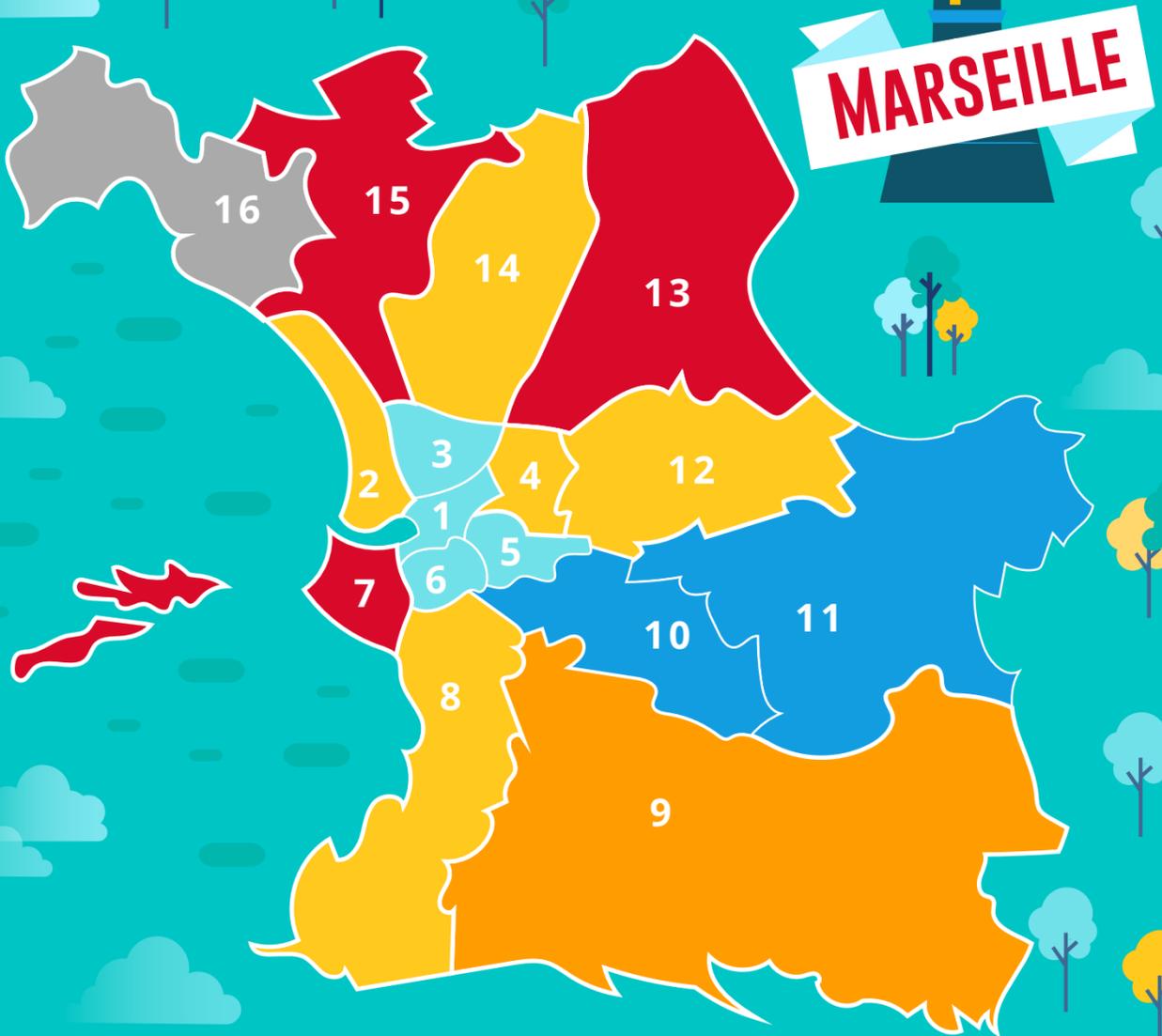
INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé





MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 603 €
 Affiché -2,4% Signé -6,3%

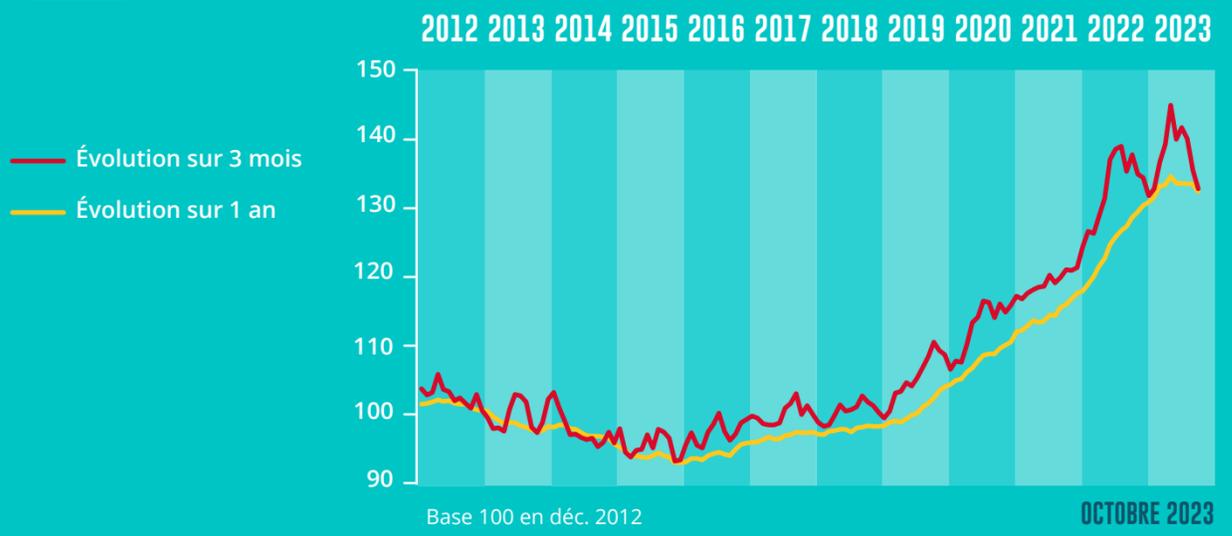
SUR 1 AN

3 715 €
 Affiché +2,6% Signé +2,9%

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 053 €	+2,1 %	-0,4 %
2	4 234 €	+0,6 %	+2,2 %
3	2 304 €	-3,9 %	+0,3 %
4	3 411 €	+1,9 %	+1,5 %
5	3 769 €	-0,9 %	-0,2 %
6	4 295 €	+0,7 %	+0,8 %
7	5 880 €	+6,0 %	+9,9 %
8	5 026 €	+8,1 %	+4,7 %
9	3 523 €	+2,2 %	+6,7 %
10	2 744 €	-0,1 %	-5,2 %
11	3 044 €	-1,4 %	-2,2 %
12	3 746 €	+3,9 %	+4,1 %
13	3 415 €	+5,0 %	+12,3 %
14	1 988 €	+8,4 %	+1,7 %
15	2 110 €	+2,4 %	+11,2 %
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

4 833 €
 Affiché **-3,7%** Signé **-2,4%**

SUR 1 AN

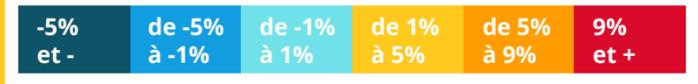
4 938 €
 Affiché **-5,8%** Signé **-7,2%**

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

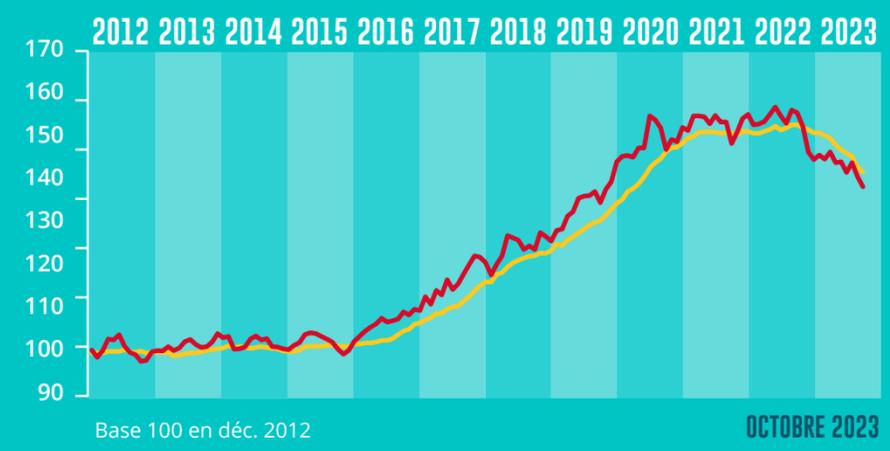
	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 599 €	-7,1 %	-12,2 %
2	6 180 €	-5,3 %	-5,6 %
3	5 221 €	-5,7 %	-5,7 %
4	5 467 €	-7,4 %	-7,5 %
5	4 483 €	-5,1 %	-10,7 %
6	5 937 €	-6,9 %	-7,6 %
7	5 061 €	-5,4 %	-7,9 %
8	4 530 €	-2,2 %	-2,3 %
9	3 962 €	-4,6 %	-5,9 %

LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN





FOCUS VILLE

LE PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À LILLE ET DANS LES VILLES ALENTOURS

	Prix/m ² signé	Signé
1 LILLE	3 884 €	-3,0%
2 VILLENEUVE-D'ASCQ	1 975 €	-12,5%
3 MARCQ-EN-BAROEUL	3 756 €	-3,7%
4 TOURCOING	2 156 €	7,2%
5 ROUBAIX	2 031 €	-11,4%
6 WATTRELOS	1 703 €	-11,9%
7 VALENCIENNES	2 035 €	-5,5%
8 DOUAI	2 728 €	14,9%
9 ARRAS	2 522 €	-9,4%
10 BOULOGNE-SUR-MER	1 874 €	3,3%
11 CALAIS	1 867 €	8,4%
12 DUNKERQUE	2 341 €	-0,5%

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN



LÉGENDE

Évolution du prix 1 an signé



RETOURS TERRAIN

“On constate un fort ralentissement de l'activité. Il y a beaucoup moins d'acheteurs du fait des difficultés d'accès au crédit. Ceux qui maintiennent leurs projets d'achat prennent davantage de temps et bénéficient désormais d'un choix plus large. Ils sont plus exigeants. Les délais de vente se sont donc rallongés. À Angers la Baisse des prix n'avait commencé qu'au sortir de l'été. Depuis début novembre elle s'accélère, en particulier pour les maisons anciennes. La croissance avait été tellement forte. C'est comme si on assistait à une régulation, un retour à la normale. Mais on rentre toujours autant de mandats. Angers reste une ville très attractive. La baisse des prix et la stagnation des taux laissent augurer des jours meilleurs.”

Bertrand Jeantet
Conseiller iad France - Angers

“Le marché est en train de se réguler. Nous avons connu une période exceptionnelle post-Covid avec des prix qui ont flambé. Il faudra encore un peu de temps afin de faire prendre conscience aux clients vendeurs de l'importance de se positionner au prix du marché actuel. Le marché de l'immobilier reste cyclique, il y aura des jours meilleurs.”

Anthony Bodelle
Conseiller iad France - Saint-Omer

“Ce mois de novembre nous fait ressentir une reprise du marché avec de nouveaux biens arrivant à la vente et l'annonce du desserrement des taux bancaires décide les acquéreurs à se positionner.”

Françoise Demanuel
Conseiller iad France - Pau

LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

ACCÈS AU CRÉDIT, DÉPLACEMENT DE LA DEMANDE ET FORMATION DES PRIX

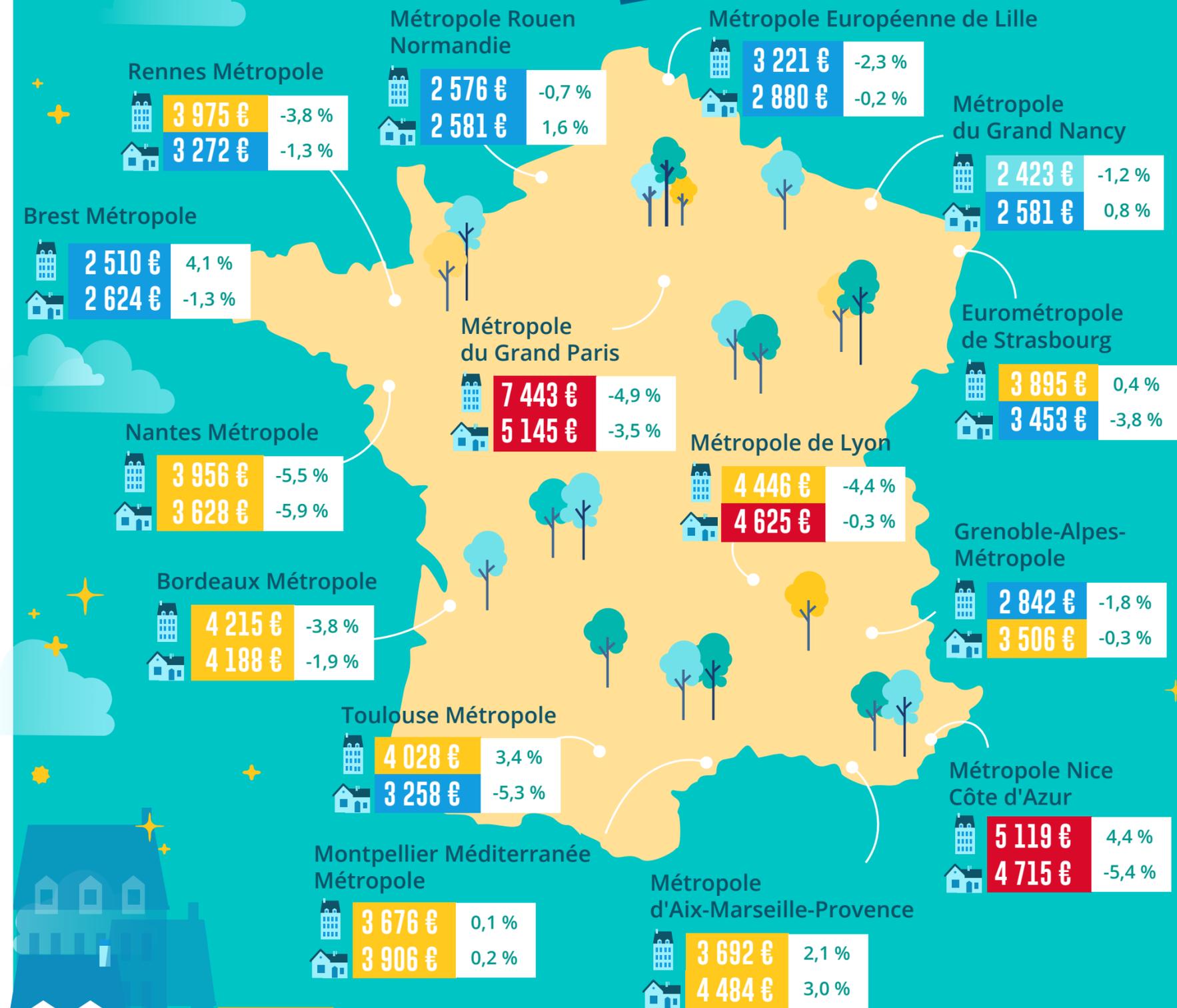
Dans les 3/4 des grandes métropoles, les prix des appartements anciens reculent, à un rythme qui se renforce au fil des mois et l'écart relatif de prix entre le centre et la périphérie s'établit à 30 % sur la métropole du Grand Paris et entre 10 et 15 % dans la plupart des autres métropoles. Mais souvent, la baisse des prix est plus rapide dans la ville-centre qu'en périphérie : comme à Lille, Lyon, Nancy, Nantes ou Rennes. Le rationnement de l'accès au crédit pénalise ces villes de Province parmi les plus chères, et même s'il s'est atténué depuis plusieurs mois, le déplacement de la demande vers les communes périphériques a sensiblement modifié les modèles de prix qui se constataient par le passé.

Néanmoins, dans d'autres métropoles (Brest, Marseille, Nice et Toulouse), 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 reste 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. Et dans tous les cas, cette situation particulière exprime une certaine perte d'attractivité de la ville-centre.

Dans quelques rares métropoles, l'augmentation des prix des maisons se poursuit, mais à un rythme lent et modéré. Comme sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur celle du Grand Nancy ou de Rouen Normandie : dans ces métropoles, le niveau des prix pratiqués est en effet souvent supportable au regard des clientèles encore présentes sur le marché, aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie. Mais partout l'insuffisance de l'offre persiste au regard d'une demande même déprimée : alors que la préférence de la demande pour la maison individuelle reste vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), indépendamment des difficultés d'accès au crédit. Et presque partout, la décote de prix de la périphérie par rapport au centre se situe entre 15 et 25 % ; sauf à Brest où est la décote est toujours négative et sur Montpellier 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				APPARTEMENT	PRIX / M² SIGNÉ	Évolution sur 1 an
2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +	MAISON	SUR 1 AN	

ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

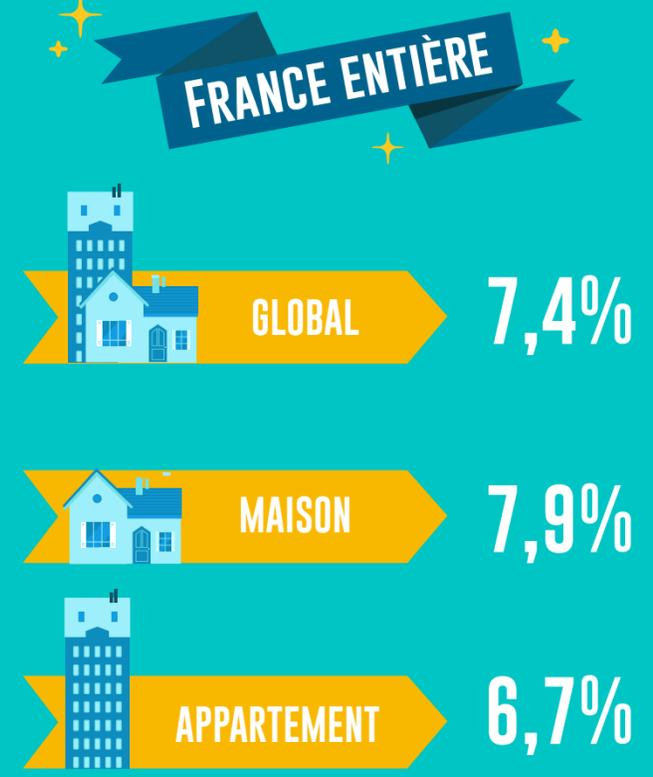
LA FAIBLESSE DES MARGES N'EST PAS FORCÉMENT AVANTAGEUSE POUR LA DEMANDE

En octobre le niveau des marges de négociation s'est établi à 7.4 % pour l'ensemble du marché, bien au-delà des niveaux élevés constatés par le passé et en augmentation de 64 % sur un an. Une telle évolution s'observe aussi bien sur le marché des appartements (+ 55 % sur un an, à 6.7 %) que sur celui des maisons (+ 70 % sur un an, à 7.9 %).

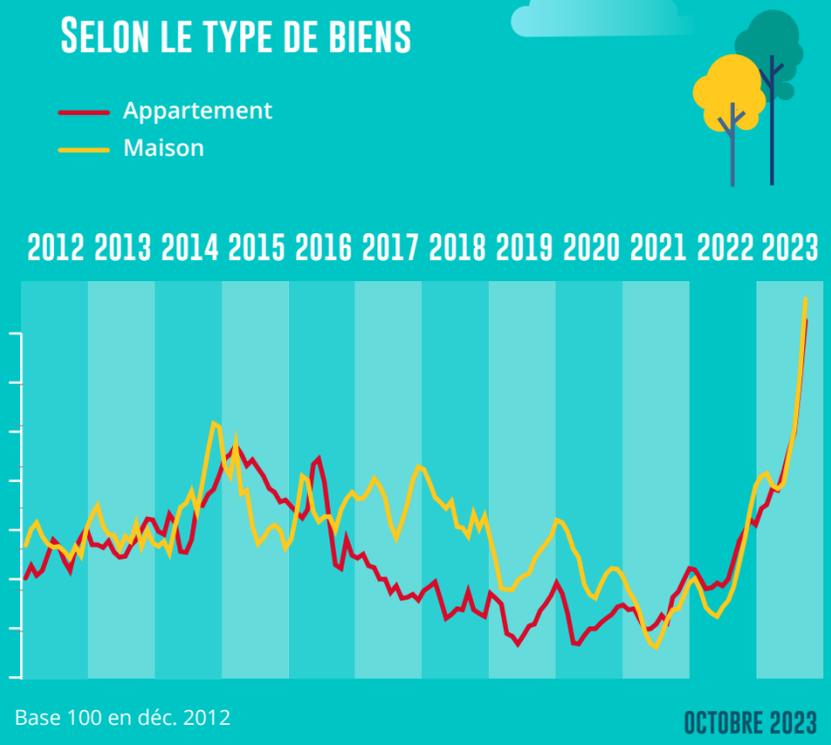
Mais la situation diffère très largement d'une région à l'autre. Ainsi les marges restent les plus élevées dans les régions aux prix bas (Auvergne, Champagne-Ardenne, Limousin, Picardie), où le marché est très étroit. Face à une demande malmenée par les pertes de pouvoir d'achat et confrontée au rationnement du crédit, les ventes supposent une révision des prix affichés : même si cela n'est pas toujours suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet, c'est néanmoins dans ces régions que l'activité a le moins reculé durant les derniers mois.

En revanche, les marges sont souvent les plus faibles dans les régions où les prix sont à trop haut niveau (Ile de France, PACA, Rhône-Alpes) 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. Où pourtant le recul de l'activité a été le plus rapide depuis le début de l'été : la faiblesse des marges n'y est donc pas synonyme d'avantage pour la demande.

La demande reste donc prise en étau entre des prix élevés dans l'ancien (et encore en hausse sur de très nombreux territoires) et les exigences bancaires d'un niveau d'apport personnel élevé. Les acheteurs voudraient négocier, alors que les vendeurs obligés de baisser les prix affichés pour finaliser plus rapidement les transactions préfèrent souvent renoncer à la vente.



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

BAISSE DES VENTES EN OCTOBRE

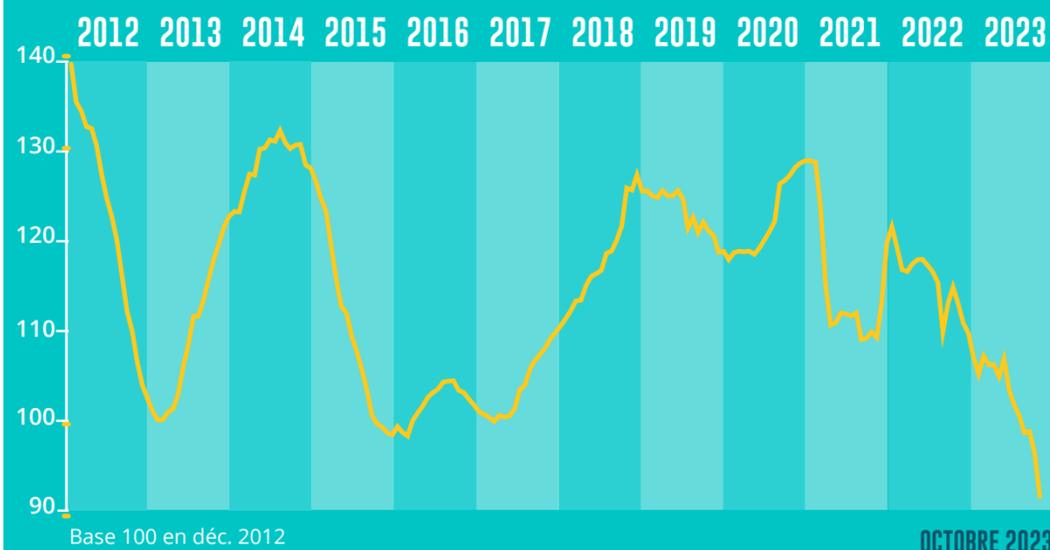
Le niveau actuel des taux des crédits et leur augmentation constatée depuis deux années ont amputé le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs : par exemple, dans le cas des accédants dans l'ancien, la perte représente de l'ordre de 5 % de leurs revenus annuels (Observatoire du Financement du Logement /CSA). En ce qui la concerne, la hausse de l'apport personnel exigé (+ 12 % depuis 2021) a nécessité un surcroît « d'épargne » que beaucoup des emprunteurs n'a pu mobiliser : dans le cas des accédants, il est équivalent à 16 % de leurs revenus annuels. Ainsi, plus de 80 % de la chute des ventes de logements anciens constatée depuis 2021 est imputable à la disparition des emprunteurs aux taux d'apport personnel les plus bas (taux d'apport inférieur à 20 %).

En l'absence d'un assouplissement du rationnement du crédit, le rebond des ventes de logements anciens constaté au début de l'été n'était qu'une embellie. Depuis septembre, la demande des particuliers s'est de fortement contractée : à fin octobre, les ventes mesurées en niveau trimestriel glissant ont reculé de 26.2 %, en glissement annuel, comme à l'automne 2008 lorsque les économies s'enfonçaient dans la crise financière venue des Etats-Unis.

Ainsi, l'activité enregistrée sur les 10 premiers mois de 2023 est de 16.2 % inférieure à celle de 2022 et de 31.6 % moindre que celle de la période correspondante de 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit. Le durcissement de la politique monétaire de la BCE et les décisions des autorités monétaires nationales ont transformé en dépression sévère ce qui n'aurait pu rester qu'un mauvais ralentissement du marché de l'ancien.

INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

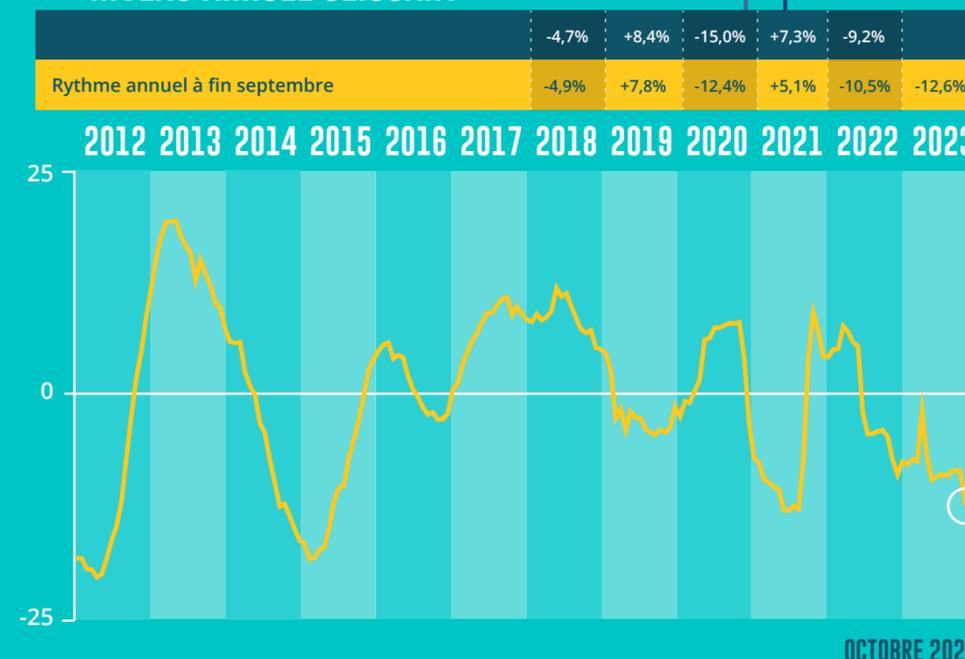
NIVEAU ANNUEL GLISSANT



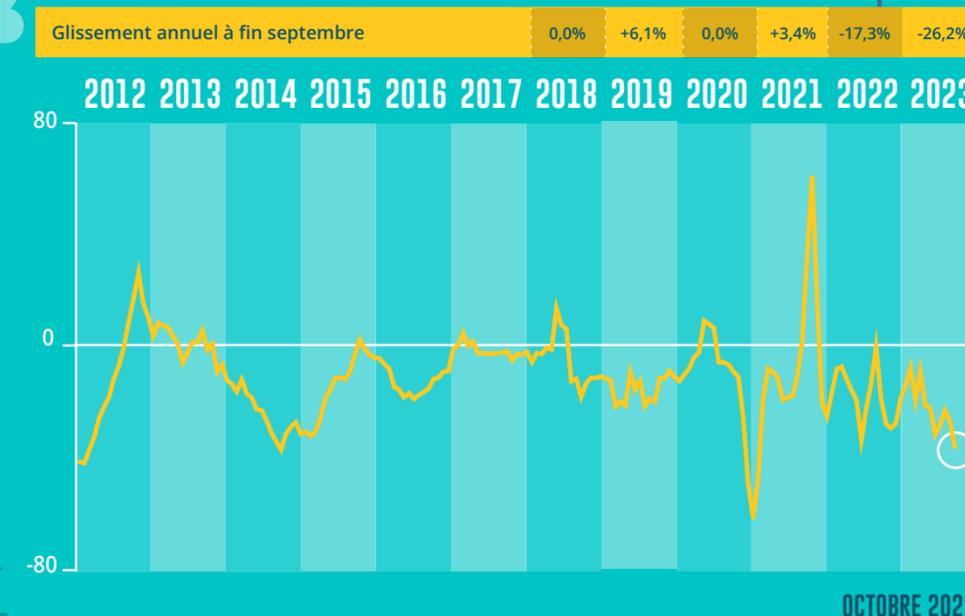
Baromètre LPI - iad - Novembre 2023

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



OCTOBRE 2023

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

L'ACTIVITÉ A MIEUX RÉSISTÉ DANS LA MOITIÉ DES RÉGIONS

Au cours des trois derniers mois, les ventes de logements anciens à des particuliers ont baissé de 26.2 % en glissement annuel, France entière.

Pourtant, dans la moitié des régions métropolitaines, où le niveau des prix pratiqués reste bas (voire très bas en comparaison des prix de l'Île de France ou des grandes métropoles de Province), le niveau de l'activité a mieux résisté. Plus facilement qu'ailleurs, la demande a pu répondre aux exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, surtout lorsque l'offre de crédits s'est rapidement adaptée aux nouvelles contraintes de taux d'effort. Et pourtant, dans ces régions les conditions économiques (pouvoir d'achat et niveau du chômage) sont loin d'être les meilleures. Ainsi, les ventes ont baissé de moins de 10 % en Bourgogne, dans le Limousin et en Picardie ; et de l'ordre de 15 % en Basse Normandie, en Champagne-Ardenne et en Languedoc-Roussillon. Voire d'un peu moins de 20 % dans 5 régions : Auvergne, Bretagne, Centre, Lorraine et Poitou-Charentes.

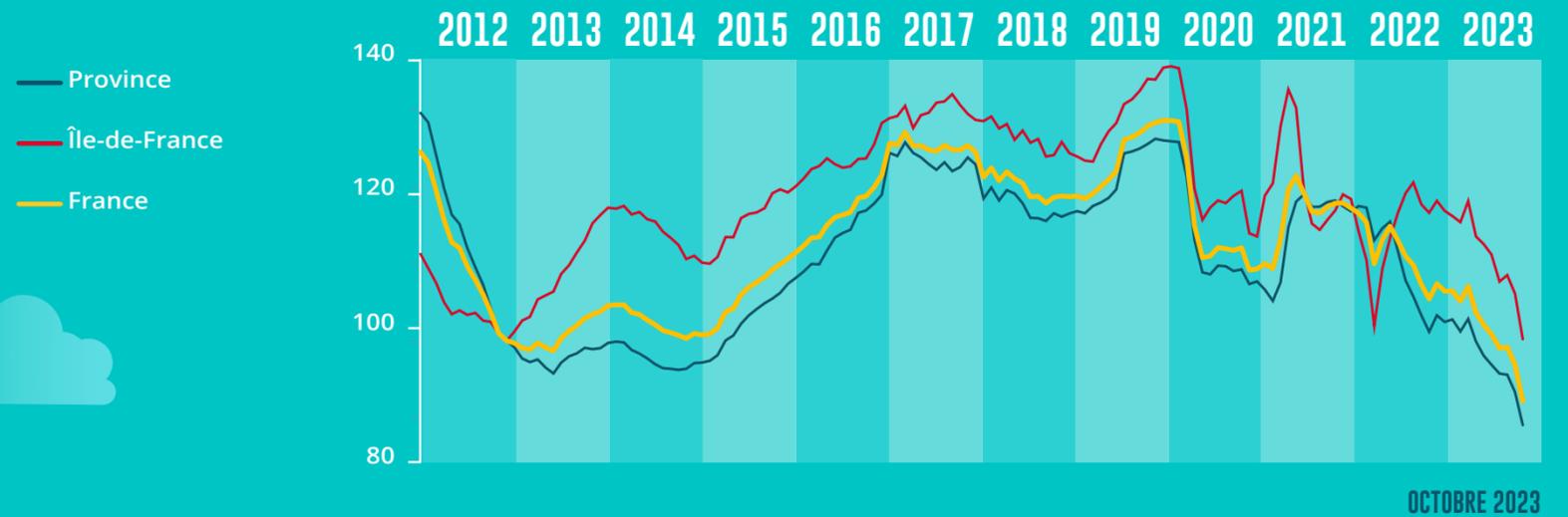
Alors que dans les autres régions, où les prix sont devenus moins soutenables compte tenu des exigences d'apport personnel, la demande n'a pu que difficilement s'adapter et l'activité a reculé d'au moins 25 %. Dans certaines régions (Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, PACA et Rhône-Alpes), la chute des ventes a d'ailleurs été d'au moins 35 %, bloquant l'ensemble de la chaîne immobilière (marché locatif et achats de logements neufs).

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 octobre	-5,0%	+8,0%	-10,8%	-2,1%	-0,3%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin octobre	-4,9%	+7,7%	-13,0%	+8,2%	-14,0%



VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin octobre	-5,7%	+12,6%	+4,4%	+5,6%	-7,8%	-25,2%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+2,0%	+3,9%	-1,6%	+2,6%	-21,0%	-26,6%



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



