

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2024



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

SEPTEMBRE 2024 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

“ Durant l'été, les prix des logements anciens ont progressé dans 70 % des grandes villes. D'ailleurs en août les prix des compromis ont augmenté de 2.0 % sur trois mois et les prix affichés, de 2.3 %. Car la pression de la demande ne se dément pas, en dépit des incertitudes politico-économiques et les ventes réalisées cet été sont en augmentation de 7.2 % sur un an. Et dans plusieurs régions qui portent un tiers du marché métropolitain, les ventes ont pu s'élever de près de 20 % ! ”

Michel Mouillart

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

3 342 € PRIX DU M² SIGNÉ
en France,
dans l'ancien

Renforcement de la hausse
des prix durant l'été

+2,0% PRIX DU M² SIGNÉ
Évolution en France,
dans l'ancien sur 3 mois

Maintien des tendances
d'évolution des prix du neuf

7,9 % MARGE DE NÉGOCIATION
dans l'ancien,
tous biens confondus

Augmentation des prix
dans 70 % des grandes villes

+7,2% VOLUME DE TRANSACTIONS
Évolution en rythme
trimestriel glissant

Le Grand Genève à côté
des principales métropoles



ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DURANT L'ÉTÉ

Durant l'été, ce qui pouvait jusqu'alors ne ressembler qu'à une simple embellie du marché de l'ancien s'est transformé en une reprise durable. En dépit des incertitudes économiques et financières qui ont altéré l'environnement du marché, le redémarrage des ventes de logements anciens à des particuliers s'est amplifié

Ainsi la hausse des prix s'est encore renforcée, en Province et dans la plupart des grandes villes, dont Paris. La courbe des prix s'était inversée dès le mois de mars et à fin août, en niveau trimestriel glissant, l'augmentation est de 2.0 % sur trois mois pour les compromis signés (+ 1.5 % pour les appartements et + 2.6 % pour les maisons). Et après 6 mois de progression, les prix affichés ont encore augmenté de 2.3 % en août (et même de 4.2 % sur le marché des maisons) laissant se dessiner les évolutions futures des prix signés.

Pourtant, le mois d'août a rarement été le meilleur de l'année en termes d'évolution des prix. Mais cette année, l'offre nouvelle a clairement renoué avec des propositions de prix plus ambitieuses qu'auparavant. Comme cela est habituel lorsque le marché retrouve des couleurs, les vendeurs se font plus hardis. Surtout dans le contexte d'une pénurie généralisée de logements, neufs et anciens !

Mais bien que la courbe des prix se soit inversée et que le rythme des augmentations se renforce au fil des mois, les prix signés restent orientés à la baisse en niveau annuel glissant. Certes, le rythme de la baisse est désormais moins rapide, mois après mois : avec - 3.2 % pour l'ensemble du marché, contre - 4.7 % en avril et en mai. Cependant, il faudra attendre encore plusieurs mois (probablement le printemps 2025) pour qu'à son tour la courbe des prix mesurés en niveau annuel glissant se retourne.

MAINTIEN DES TENDANCES D'ÉVOLUTION DES PRIX DU NEUF

La demande de logements neufs se renforce depuis le printemps dernier, encouragée dans ses projets par le relèvement de l'offre bancaire et l'amélioration des conditions de crédit. Mais pour l'heure, si l'offre des constructeurs de maisons individuelles se relève lentement, celle des promoteurs privés ne réussit pas encore à sortir d'une crise inédite, tant par son ampleur que par les conséquences de l'absence de soutien des pouvoirs publics. Et l'insuffisance de l'offre nouvelle n'est pas synonyme d'une remontée nette et sensible des prix des logements commercialisés, comme cela se constate sur le marché de l'ancien. Les conditions de formations des prix ne sont pas les mêmes, dominées par les déséquilibres quantitatifs entre offre et demande et les capacités d'accès au crédit dans l'ancien ; mais gouvernées par les contraintes de l'offre dans le neuf.

Ainsi, si les tendances récessives des prix des logements neufs s'atténuent au fil des mois, les perspectives d'un retournement de la courbe des prix diffèrent entre le marché des maisons et celui des appartements.

Sur le marché de la maison individuelle, avec la lente remontée du niveau des ventes des constructeurs amorcée au printemps, le rythme de la baisse des prix mesurés en niveau annuel glissant se maintient à 0.8 % en glissement annuel depuis mai dernier. Et au-delà de l'affaiblissement saisonnier de l'activité en août et son impact sur les prix des ventes, l'inflexion de la courbe des prix se confirme.

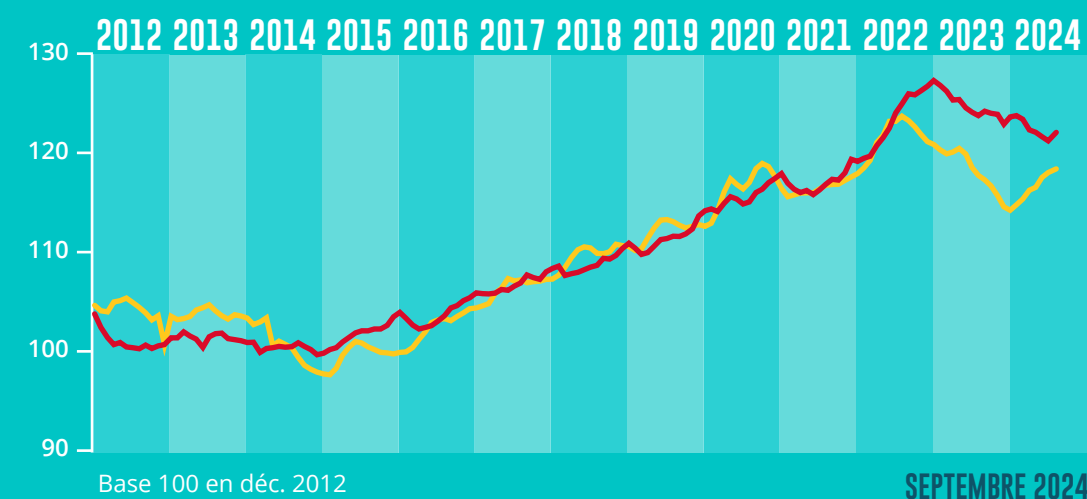
En revanche, sur le marché de la promotion immobilière, les prix des appartements reculent toujours à un rythme assez soutenu. En août, en niveau annuel glissant, la baisse est stabilisée à 2.8 %, en glissement annuel : mais sans encore annoncer un prochain retournement de la courbe des prix.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m ² affiché	Prix/m ² signé	
GLOBAL	3 405 €	3 342 €	4 797 €
Évolution sur 3 mois	+2,3% ↗	+2,0% ↗	0,0%
Évolution sur 1 an		-3,2% ↘	-2,4% ↘
MAISON	2 852 €	2 707 €	2 345 €
Évolution sur 3 mois	+4,2% ↗	+2,6% ↗	-2,0% ↘
Évolution sur 1 an		-2,7% ↘	-0,8% ↘
APPARTEMENT	4 002 €	4 027 €	5 200 €
Évolution sur 3 mois	+0,9% ↗	+1,5% ↗	+0,3% ↗
Évolution sur 1 an		-3,5% ↘	-2,8% ↘

INDICE DES PRIX SIGNÉS

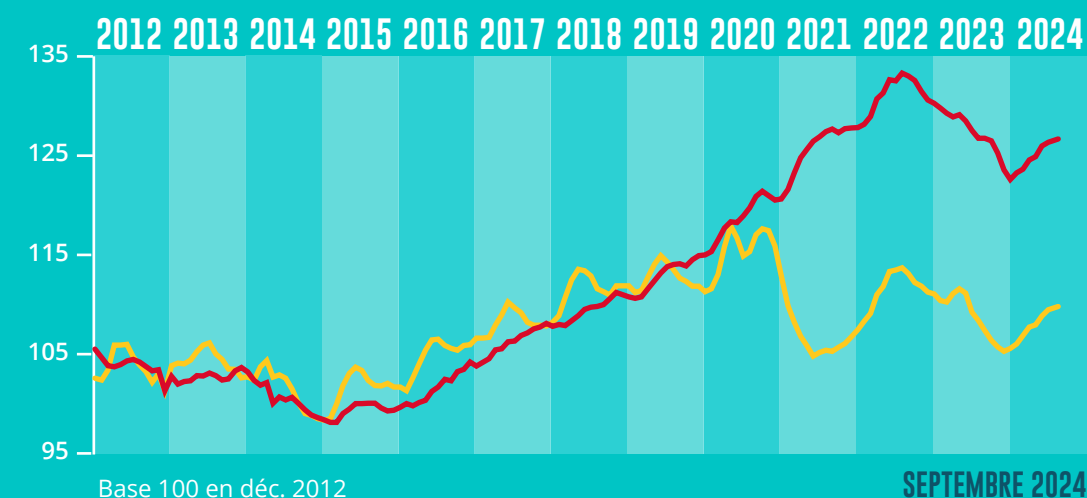
SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf
— Ancien



SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement
— Maison



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

AUGMENTATION DES PRIX DANS 70 % DES GRANDES VILLES

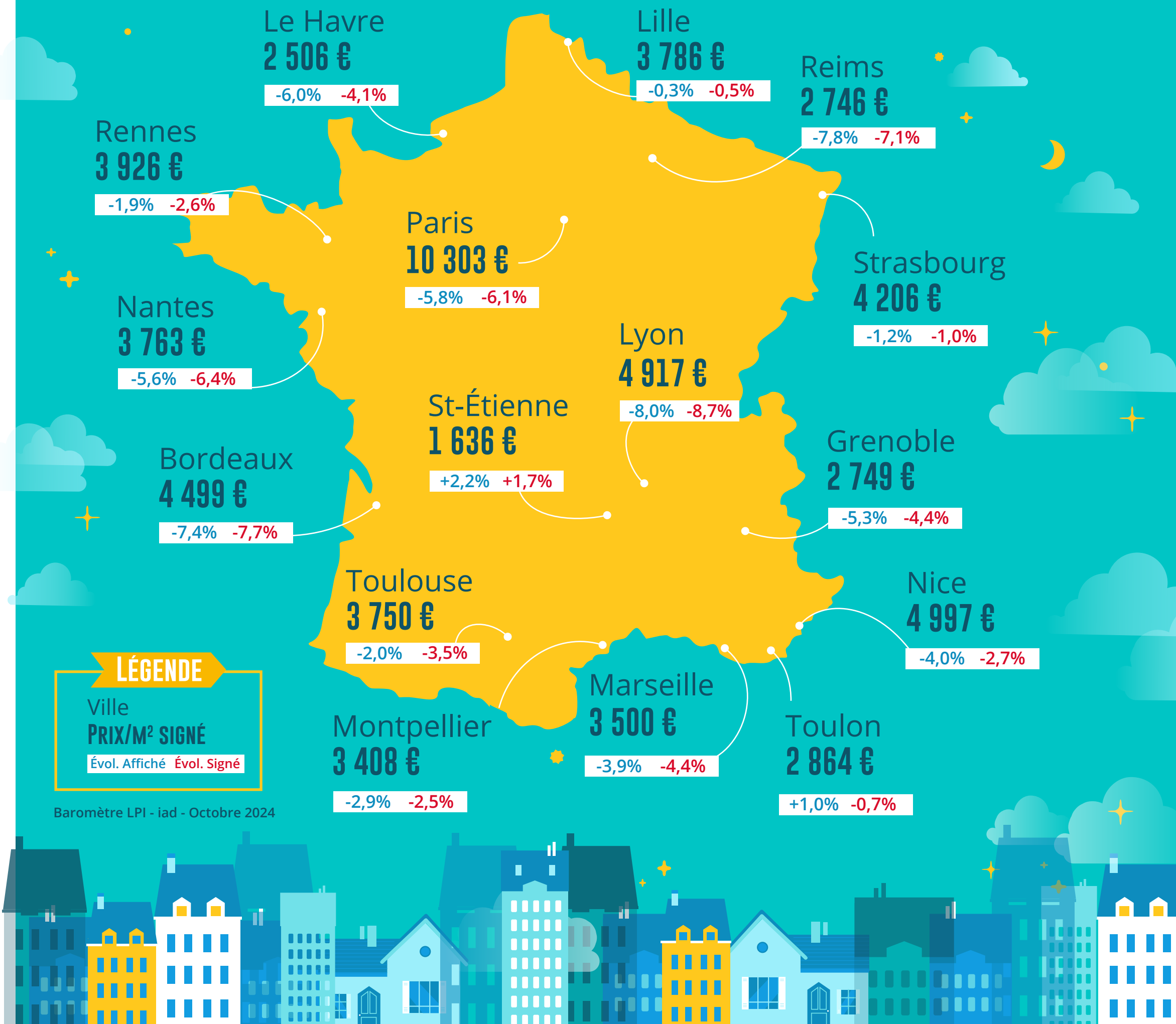
La hausse des prix des appartements anciens s'est poursuivie durant l'été, bien qu'à un rythme plus lent qu'à la fin du printemps, comme cela est habituel en août. Pourtant, l'augmentation des prix s'est renforcée dans 70 % des grandes villes (plus de 100 000 habitants) : elle a alors été de 5.4 %, en moyenne. Et au cours des 3 derniers mois l'augmentation des prix des appartements a été d'au moins 2 %, dans la moitié des grandes villes : à un rythme moyen de 7.4 % ! Et alors que cette hausse reste vive sur Marseille (+ 4.1 %), le rebond se confirme sur Paris à un rythme beaucoup plus modéré (+ 0.6 %), mais néanmoins remarquable.

En outre durant l'été, les prix ont progressé de 3.5 % (en moyenne) sur trois mois dans 67 % des villes de Province. Mais compte tenu du recul des prix observés en 2023, en niveau annuel glissant les prix augmentent sur un an dans « seulement » 35 % des villes de Province (contre 23 % en juin), de 5.7 % en moyenne : avec par exemple, des hausses de 10 % et plus dans des villes de plus de 400 000 habitants telles Brive-la-Gaillarde, Grasse ou La Roche-sur-Yon, voire Chalon-sur-Saône. La hausse se propage et se constate (au rythme de 5 % et plus) sur des grandes villes telles Amiens, Limoges ou Metz. Et lorsque la baisse se poursuit, elle se fait moins rapide, de mois en mois : durant l'été, le rythme de la baisse a ainsi diminué de 1 point à Besançon, Lille ou Strasbourg ; et de 2 points à Caen, Mulhouse ou Rennes.

Ainsi, le recul est maintenant trois fois moins rapide en Province qu'en Ile de France : - 1.9 % sur un an (- 3.2 % en juin) contre - 6.0 %.

Car même si le marché se redresse aussi en Ile de France, les prix des appartements peinent à décoller. Néanmoins depuis avril dernier la hausse se constate en niveau trimestriel glissant : et durant l'été, le rythme de la baisse a ainsi diminué de 1 point dans 61 % des villes franciliennes. Ainsi à fin août les prix augmentent de 1.1 % sur trois mois. Cela confirme la transformation de la conjoncture francilienne, mais compte tenu du rythme des baisses observées jusqu'alors, le retournement de la courbe des prix va être plus lent qu'en Province.

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



LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 206 €	-1,0 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 891 €	4,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 714 €	-2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 797 €	1,8 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 827 €	-3,6 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 433 €	-7,2 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 499 €	-7,7 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 187 €	-4,6 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 693 €	1,6 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 327 €	-7,0 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 373 €	-10,2 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 051 €	-1,8 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 115 €	-4,4 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 612 €	9,0 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 778 €	0,4 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 922 €	0,5 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 344 €	-6,5 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 304 €	-12,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 126 €	2,0 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 926 €	-2,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 809 €	-3,7 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 904 €	-10,3 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 394 €	-6,9 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 229 €	13,6 %
Centre	CHER	BOURGES	1 630 €	-21,8 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 309 €	-1,4 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 909 €	-6,1 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 673 €	-3,6 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 329 €	-19,2 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	2 032 €	4,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 746 €	-7,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 469 €	-10,7 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 646 €	-0,2 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 399 €	-0,8 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 737 €	-0,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 717 €	-3,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 506 €	-4,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 076 €	-5,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 116 €	-2,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 332 €	-4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 328 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 087 €	-5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 143 €	-6,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 542 €	-6,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 696 €	-6,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 479 €	-6,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 569 €	-7,0 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 502 €	-7,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 398 €	-8,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 634 €	-8,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 022 €	-8,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTRouGE	7 255 €	-8,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 842 €	-8,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 023 €	-9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	4 918 €	-10,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 303 €	-6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 632 €	5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 650 €	0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 093 €	-1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 324 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 710 €	-3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 213 €	-4,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 102 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 174 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 123 €	-5,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 060 €	-6,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 105 €	-7,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 606 €	-8,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 683 €	-8,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 070 €	-9,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 187 €	-9,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 189 €	-10,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 667 €	-12,3 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 860 €	-9,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 901 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 561 €	-3,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 466 €	-3,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 689 €	-3,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 945 €	-4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 992 €	-4,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 650 €	-5,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 547 €	-6,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 029 €	-6,9 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 195 €	-3,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 179 €	-4,2 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 236 €	-7,2 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 258 €	-1,3 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 017 €	-4,4 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURNnes	2 497 €	-4,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 146 €	-5,5 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 513 €	-6,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 225 €	6,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 566 €	-2,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 320 €	-3,3 %

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



			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
ÎLE-DE-FRANCE	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 105 €	3,3 %
ÎLE-DE-FRANCE	YVELINES	SARTROUVILLE	3 912 €	-5,5 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	AUDE	CARCASSONNE	1 902 €	10,6 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	AUDE	NARBONNE	2 334 €	7,8 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	GARD	NÎMES	2 254 €	-7,6 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	HERAULT	BÉZIERS	1 733 €	7,2 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	HERAULT	SETE	3 439 €	0,6 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	HERAULT	MONTPELLIER	3 408 €	-2,5 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 720 €	-6,5 %
LIMOUSIN	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 935 €	10,2 %
LIMOUSIN	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 915 €	4,9 %
LORRAINE	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 708 €	-1,0 %
LORRAINE	MOSELLE	METZ	3 149 €	4,8 %
LORRAINE	MOSELLE	THONVILLE	2 550 €	-6,8 %
MIDI-PYRENEES	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 436 €	2,5 %
MIDI-PYRENEES	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 750 €	-3,5 %
MIDI-PYRÉNÉES	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 235 €	5,4 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	WATTRELOS	2 002 €	5,1 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	DOUAI	2 376 €	4,6 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 015 €	3,0 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	LILLE	3 786 €	-0,5 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	VALENCIENNES	1 971 €	-2,1 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 681 €	-3,4 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	ROUBAIX	1 989 €	-4,4 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	DUNKERQUE	1 985 €	-6,3 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	NORD	TOURCOING	1 901 €	-17,4 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 696 €	-6,5 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 923 €	-7,4 %
NORD-PAS-DE-CALAIS	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 549 €	-13,2 %
OCCITANIE	GARD	ALES	1 525 €	6,1 %
OCCITANIE	TARN	CASTRES	1 995 €	15,5 %
OCCITANIE	TARN	ALBI	2 667 €	7,0 %
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 166 €	-0,7 %
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 862 €	-3,2 %
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 763 €	-6,4 %
PAYS DE LA LOIRE	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 615 €	-10,8 %
PAYS DE LA LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 313 €	-3,4 %
PAYS DE LA LOIRE	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 005 €	-4,1 %
PAYS DE LA LOIRE	MAYENNE	LAVAL	2 399 €	-1,0 %
PAYS DE LA LOIRE	SARTHE	LE MANS	2 162 €	-5,3 %
PAYS DE LA LOIRE	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	3 221 €	14,0 %
PAYS DE LA LOIRE	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 714 €	-8,0 %
PICARDIE	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 239 €	-17,4 %
PICARDIE	OISE	BEAUVAIS	1 846 €	1,3 %
PICARDIE	OISE	COMPIEGNE	2 606 €	-5,7 %
PICARDIE	SOMME	AMIENS	2 724 €	5,1 %

			Prix/m ² signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 039 €	16,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 818 €	-7,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 340 €	14,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 343 €	-1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 733 €	10,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 268 €	1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 743 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 604 €	0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 855 €	-1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 997 €	-2,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	5 257 €	-2,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 500 €	-4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 987 €	-5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 900 €	-8,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 832 €	-8,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 290 €	-19,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 467 €	4,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 592 €	6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 406 €	6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 809 €	4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 864 €	-0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 952 €	-7,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 970 €	4,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 232 €	3,6 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 280 €	4,6 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 957 €	5,0 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 258 €	-3,5 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 749 €	-4,4 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 636 €	1,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	3 103 €	-1,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 214 €	-4,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 892 €	-5,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 379 €	-7,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 867 €	-8,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 917 €	-8,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 025 €	-12,5 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 358 €	-8,4 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 117 €	-8,7 %

LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





FOCUS VILLE

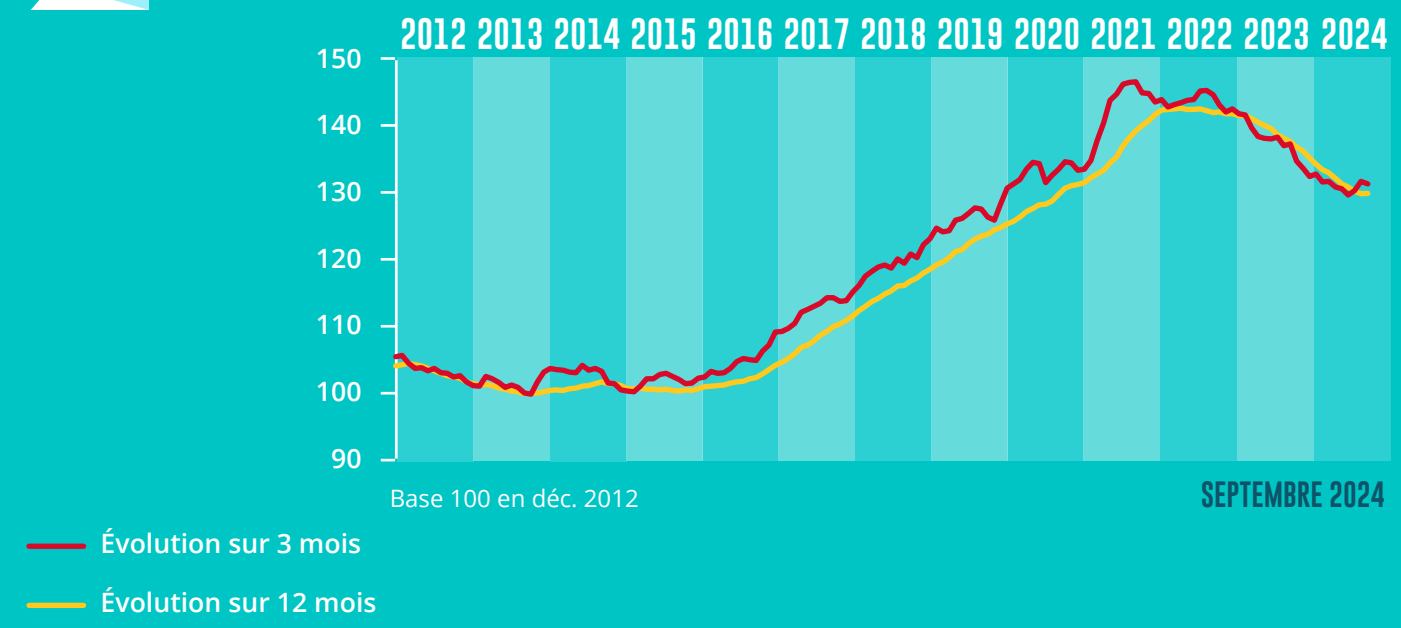
SUR 3 MOIS
10 135 €
 Affiché **0,0%** Signé **+0,6%**

SUR 1 AN
10 303 €
 Affiché **-5,8%** Signé **-6,1%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	10 144 €	-6,3 %	-0,6 %
2	9 701 €	-17,6 %	-14,2 %
3	12 037 €	-6,3 %	-5,2 %
4	12 057 €	-11,2 %	-9,8 %
5	12 244 €	-4,7 %	-5,6 %
6	15 222 €	-5,8 %	-1,1 %
7	14 320 €	-2,3 %	-3,3 %
8	12 186 €	-2,7 %	-3,4 %
9	11 314 €	-3,0 %	-2,7 %
10	9 692 €	-7,0 %	-6,4 %
11	10 238 €	-5,4 %	-5,5 %
12	9 609 €	-7,1 %	-7,1 %
13	8 814 €	-6,4 %	-6,7 %
14	9 653 €	-5,8 %	-5,6 %
15	10 111 €	-4,6 %	-5,3 %
16	10 897 €	-8,6 %	-9,7 %
17	11 130 €	-4,3 %	-5,2 %
18	9 532 €	-4,1 %	-5,4 %
19	7 790 €	-7,9 %	-8,7 %
20	8 198 €	-8,3 %	-8,4 %

INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

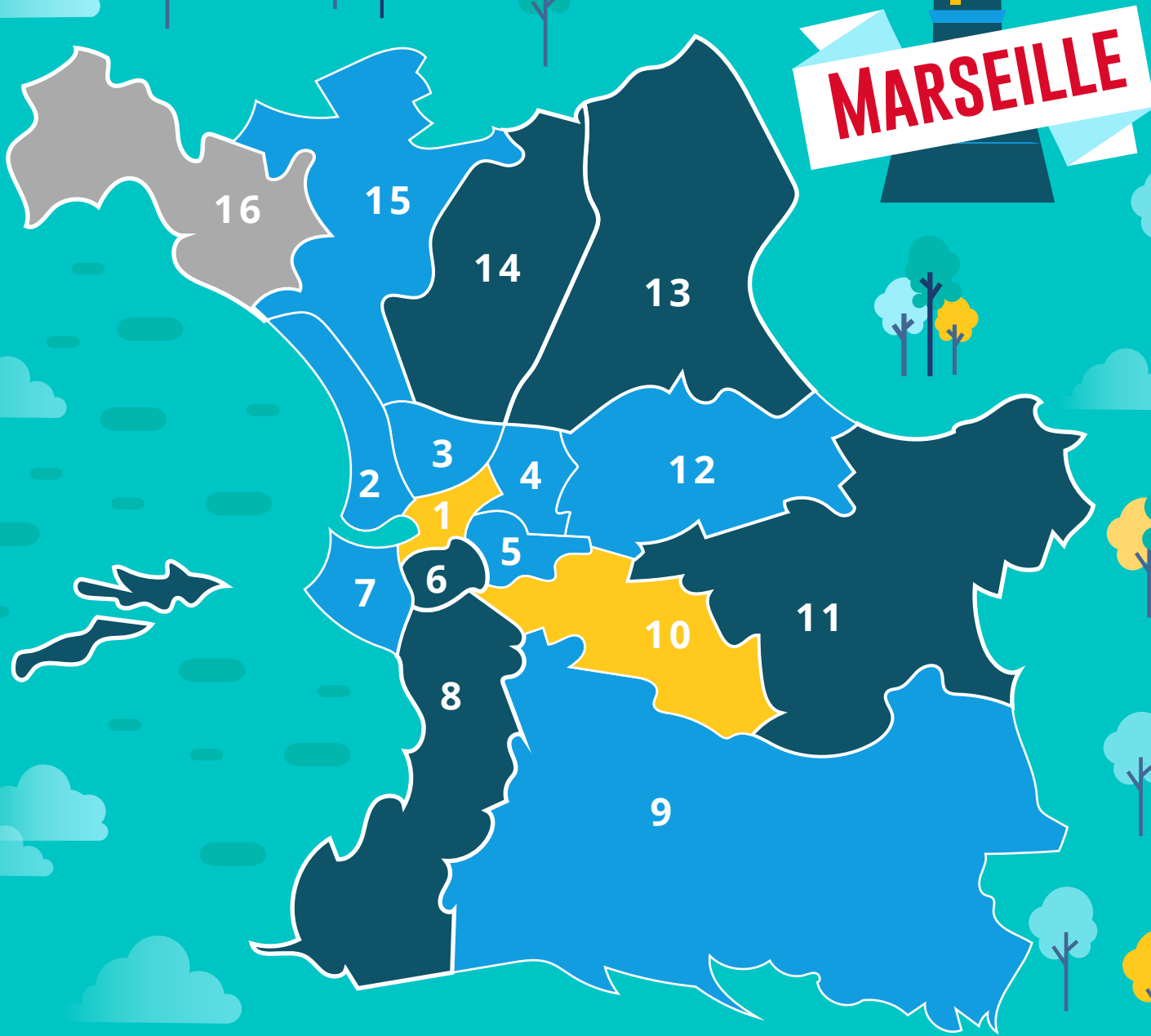


LÉGENDE

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 +
----------	--------------	-------------	------------	------------	---------

Baromètre LPI - iad - Octobre 2024



MARSEILLE

FOCUS VILLE

SUR 3 MOIS

3 571 €
 Affiché **+2,3%** Signé **+4,1%**

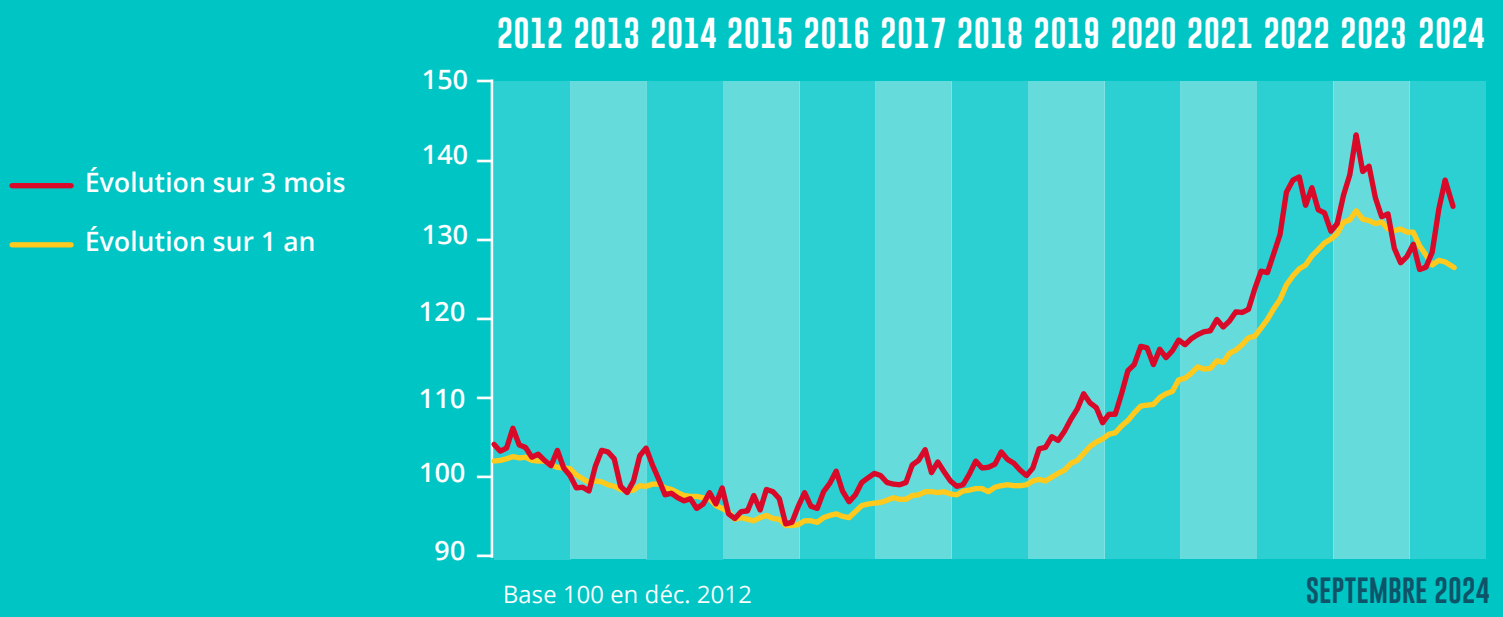
SUR 1 AN

3 500 €
 Affiché **-3,9%** Signé **-4,4%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	3 157 €	+3,6 %	+2,3 %
2	3 647 €	-4,8 %	-3,7 %
3	2 353 €	+1,3 %	-2,5 %
4	3 361 €	-7,1 %	-4,8 %
5	3 906 €	-5,0 %	-2,4 %
6	3 889 €	-6,2 %	-7,8 %
7	5 652 €	-0,5 %	-2,5 %
8	4 439 €	-8,7 %	-9,7 %
9	3 627 €	-5,0 %	-2,3 %
10	3 042 €	+0,6 %	+2,4 %
11	2 650 €	-9,6 %	-13,1 %
12	3 568 €	-3,2 %	-2,5 %
13	2 942 €	-6,3 %	-10,4 %
14	1 654 €	-12,3 %	-11,0 %
15	1 970 €	+5,1 %	-2,9 %
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

4 966 €
Affiché **+2,2%** Signé **0,0%**

SUR 1 AN

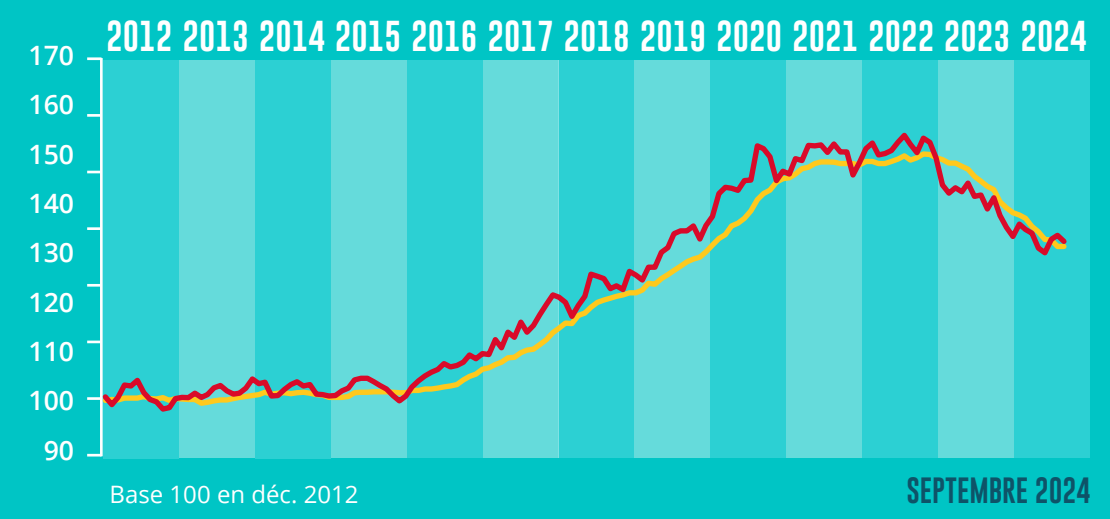
4 917 €
Affiché **-8,0%** Signé **-8,7%**

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

	Prix/m ² signé	Affiché	Signé
1	5 456 €	-4,5 %	-6,7 %
2	5 590 €	-9,7 %	-11,2 %
3	4 799 €	-10,7 %	-12,4 %
4	4 651 €	-8,7 %	-12,9 %
5	4 081 €	-10,6 %	-7,8 %
6	5 864 €	-7,3 %	-5,5 %
7	4 615 €	-7,6 %	-8,8 %
8	3 963 €	-8,6 %	-8,6 %
9	4 211 €	-2,8 %	+0,4 %



INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN





RETOURS TERRAIN

“Le marché frémit avec beaucoup d'opportunités !
Les appartements / maison inférieurs à 250.000 euros se vendent plus facilement que les autres. Nous sentons vraiment que les acquéreurs se réveillent et cela laisse imaginer de belles choses pour cette fin d'année”

Gaël Sergere
Lyon

“Le mois d'août a été un mois haut en couleur, avec des acquéreurs versatiles et hésitants. Les rassurer était primordial, et côté vendeurs des baisses de prix ont aidé à concrétiser les projets”

Charlotte Moutardier
Toulon



LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

LE GRAND GENÈVE À CÔTÉ DES PRINCIPALES MÉTROPOLIS

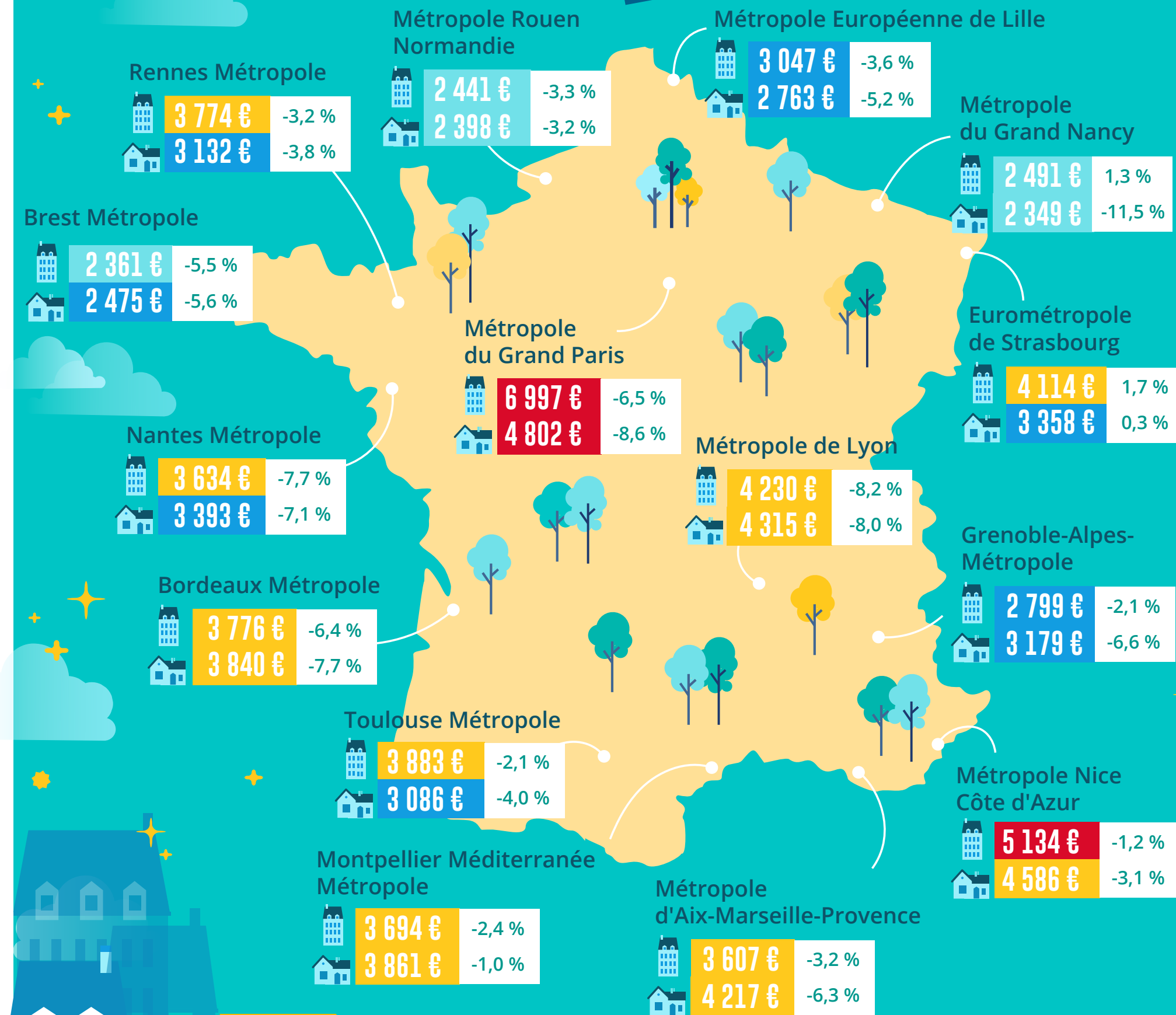
Le pôle métropolitain du Genevois français, la partie française du Grand Genève, peut aisément se comparer à quelques-unes des grandes métropoles. Avec 117 communes (8 intercommunalités), il accueille plus de 436 000 habitants : soit le double de Brest Métropole ou de la Métropole du Grand Nancy ; mais bien sûr, de l'ordre de trois fois moins que la Métropole Européenne de Lille ou la Métropole de Lyon ; et près de quatre fois moins que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Car mises à part Annemasse et Thonon-les-Bains (avec près de 40 000 habitants chacune), les communes composant le Grand Genève sont plutôt petites ou très petites. Pourtant, compte tenu des déséquilibres d'un marché immobilier frontalier très convoité et subissant de plein fouet les conséquences de la pénurie de logements enracinée côté suisse, les prix des appartements anciens rivalisent largement avec ceux des principales métropoles françaises. En se situant à 4 280 €/m² en août 2024, ils sont comparables à ceux des métropoles de Lyon et de Strasbourg ; et loin devant (de l'ordre de 75 % de plus) ceux des métropoles de Brest, Nancy ou Rouen, voire de Grenoble-Alpes-Métropole.

D'ailleurs, le prix moyen des appartements du Grand Genève se place dans le quart supérieur des 178 villes de Métropole de plus de 40 000 habitants. Et le rythme d'augmentation de ses prix (+ 4.6 % sur un an) est nettement plus rapide que celui observé dans les grandes métropoles (- 3.5 % en moyenne) ou dans les villes de plus de 40 000 habitants : il se situe d'ailleurs parmi les 5 % de villes dont les augmentations de prix ont été supérieures à 4.5 % sur un an.

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 RAPIDE DES MARGES SUR LE MARCHÉ DES MAISONS

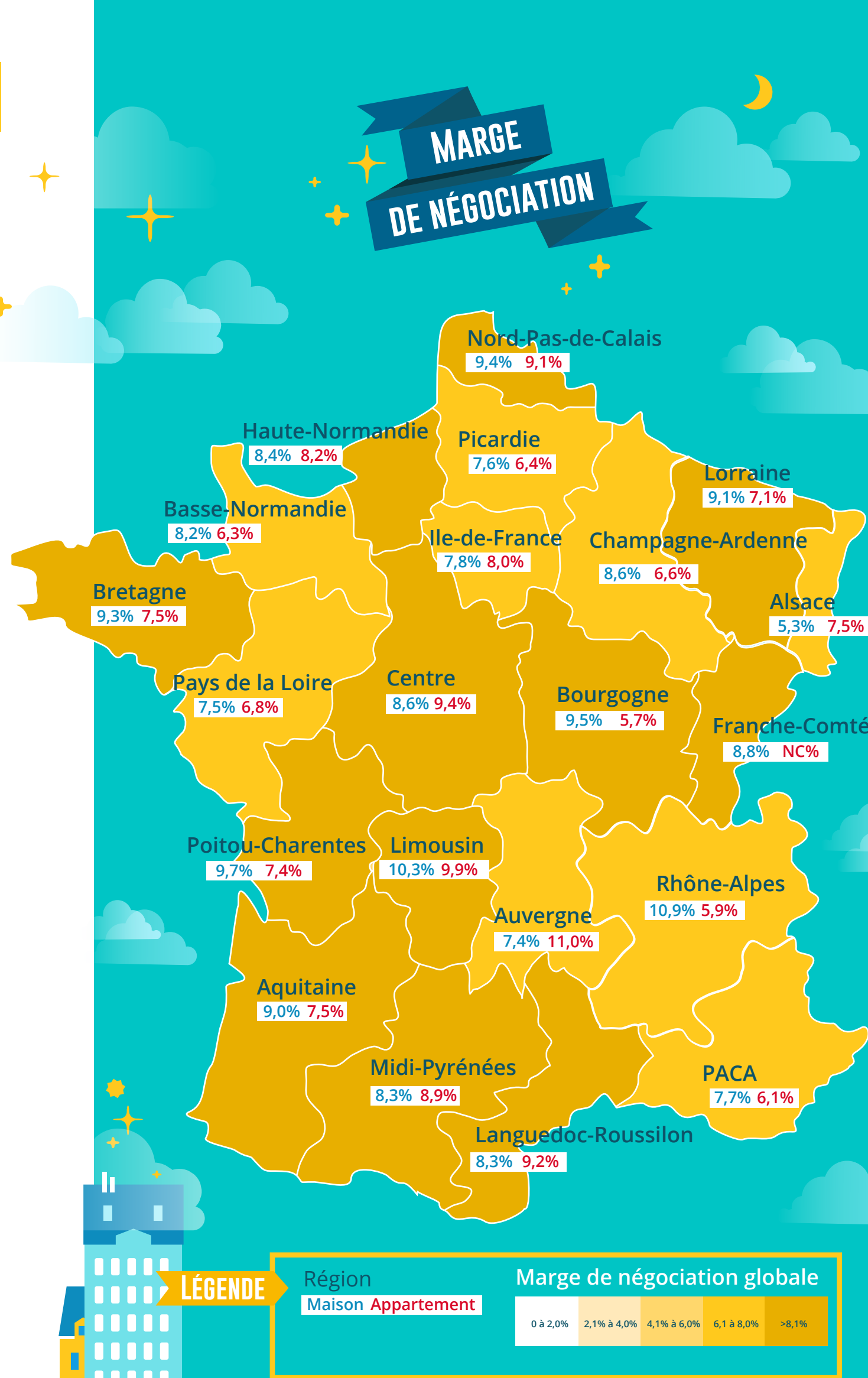
Entre des acheteurs potentiels et des vendeurs qui reviennent sur le marché, les pratiques de négociation des prix se sont renforcées. Les acheteurs sont bridés par les contraintes d'apport personnel imposées par la Banque de France, alors que les vendeurs renforcent leur position sur un marché en excès de demande, déstabilisé par plus de dix années d'insuffisance de la construction.

Et au total, le niveau des marges de négociation progresse encore, bien au-delà des maxima déjà observés par le passé. En août, le niveau moyen des marges s'est établi à 7.9 % pour l'ensemble du marché : soit + 97 % depuis juin 2022, lorsque la décision de la BCE de renoncer à sa politique de soutien aux économies réelles de la zone euro est venue amplifier la stratégie de rationnement de l'accès au crédit à l'œuvre en France depuis 2019.

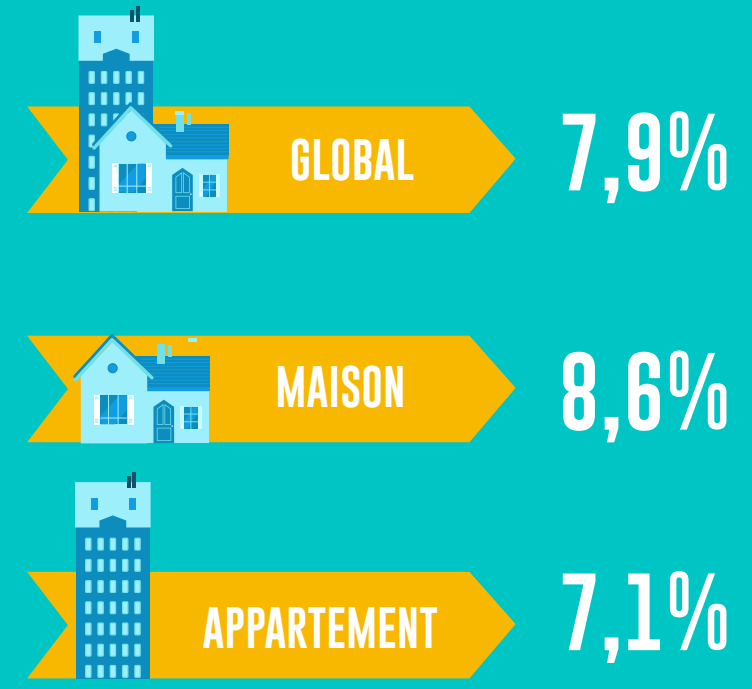
De plus, les marges diffèrent nettement entre le marché des appartements (7.1 %, en progression de 80 % depuis juin 2022) et celui des maisons (8.5 %, en progression de 110 % depuis juin 2022). Le rétablissement du marché de l'ancien s'accompagne en effet d'une pression sur les prix des maisons plus forte que sur ceux des appartements.

En outre, les évolutions récentes n'ont pas été comparables entre tous les types de logements. Alors que sur l'ensemble du marché des appartements les marges ont augmenté de 8.5 % depuis janvier, elles ont reculé rapidement (- 41 %) sur les grands logements (6 pièces et plus) pour s'établir à 7.6 % en août. En revanche, elles sont restées à peu près stables sur le segment de marché des 2 à 5 pièces (à 6.6 % en moyenne). Mais elles ont bondi (+ 39 %) sur les studios pour s'afficher à 8.6 %.

Dans le même temps, les marges ont progressé de 11.3 % sur le marché des maisons. Mais depuis le début de l'année, la hausse est générale quelle que soit la taille des logements. Et si elles n'ont que lentement cru (+ 5 %) sur les 5 et 6 pièces (à 7.5 % en moyenne), elles ont progressé plus rapidement sur les 3 et 4 pièces (+ 15 %, à 8.9 % en moyenne) et surtout pour les 7 pièces et plus (+ 24 %, à 9.3 % en moyenne).



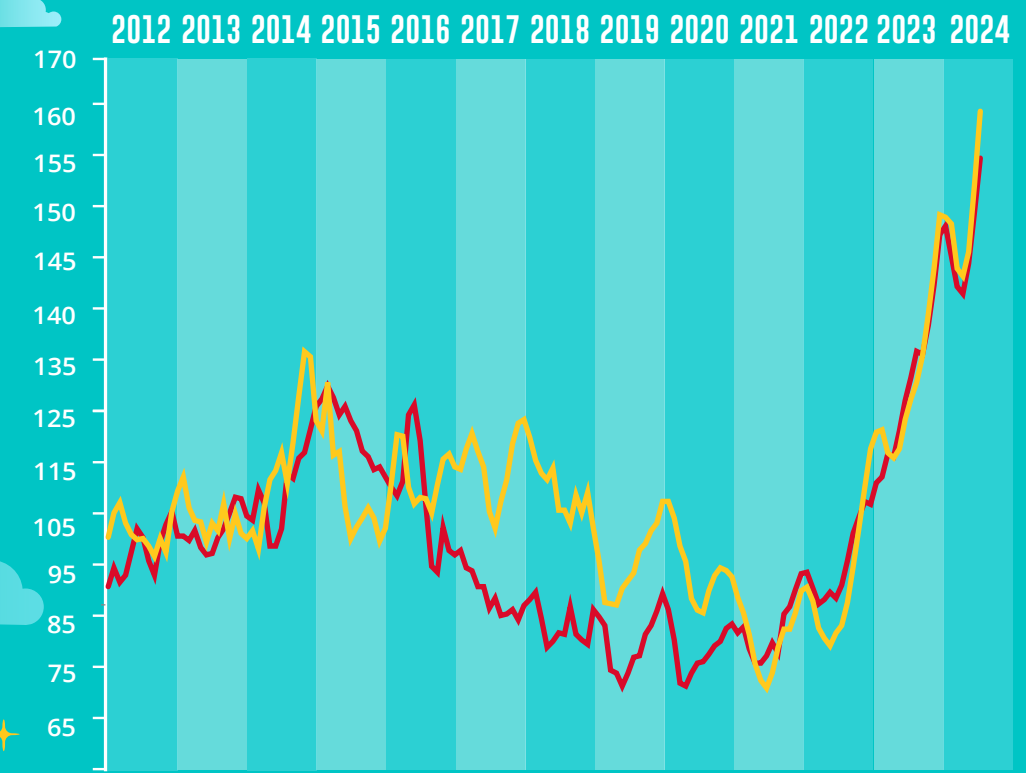
FRANCE ENTIÈRE



INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

UN ÉTÉ TRÈS ENCOURAGEANT

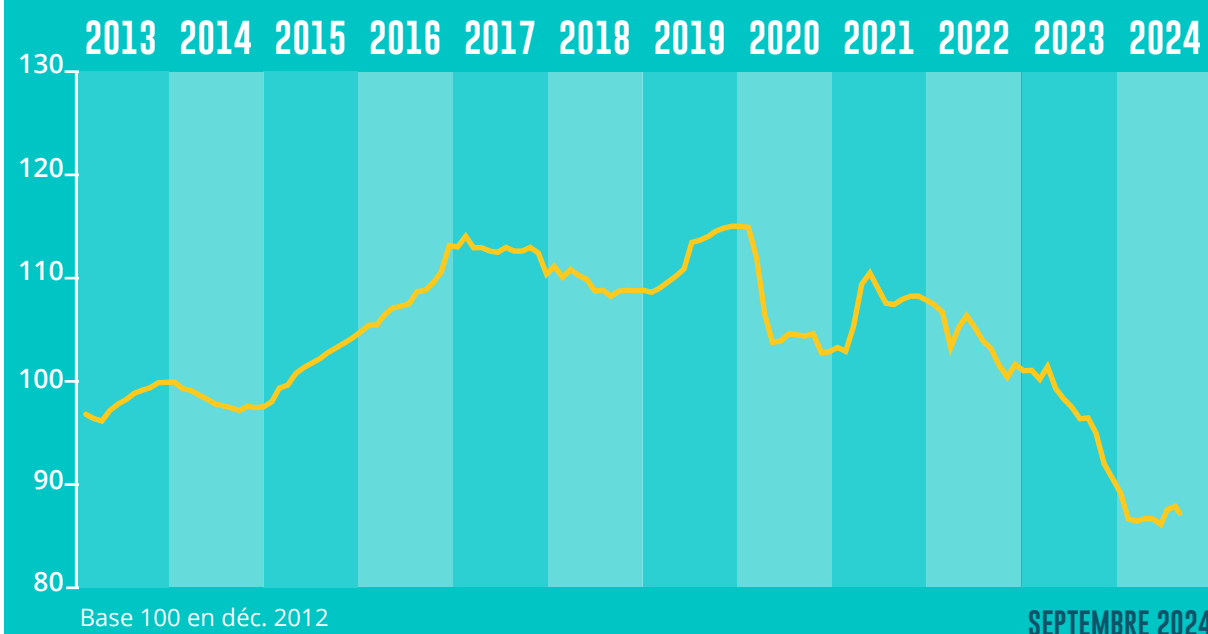
Depuis le début de l'année, le marché de l'ancien bénéficie pleinement du regain de l'offre de crédits bancaires. Et les particuliers dont les intentions d'achats immobiliers se redressent depuis l'automne 2023, comme les enquêtes de l'INSEE le confirment mois après mois, peuvent compter sur la baisse des taux des crédits immobiliers et sur l'allongement de la durée des prêts. De plus, l'amélioration du moral des ménages s'est alimentée d'un effet JO propice aux engagements sur le moyen-long terme, alors que le ralentissement de l'inflation vient opportunément soutenir le pouvoir d'achat et a fini par convaincre la BCE de poursuivre la baisse de ses taux de refinancement.

Le rebond du marché n'a donc pas été contrarié par les incertitudes politiques nées de la dissolution de l'Assemblée Nationale. Et durant l'été, le nombre de compromis signés a progressé rapidement : en niveau trimestriel glissant, les ventes réalisées à fin août 2024 sont en augmentation de 7.2 % sur un an. D'ailleurs, alors qu'habituellement les ventes baissent de 24.4 % en août, l'activité étant réduite au cœur de l'été, cette année le recul a été moindre (de 18.7 %, comme cela se constate durant les années de bonne conjoncture).

L'été fut donc encourageant et le rebond du marché net. Mais le nombre de compromis signés sur les 8 premiers mois de 2024 reste inférieur de 5.4 % à son niveau de 2023. Et ce rebond ne permettra pas à lui seul de retrouver les niveaux élevés d'activité constatés à la fin des années 2010, tant que le rationnement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France perdurera.

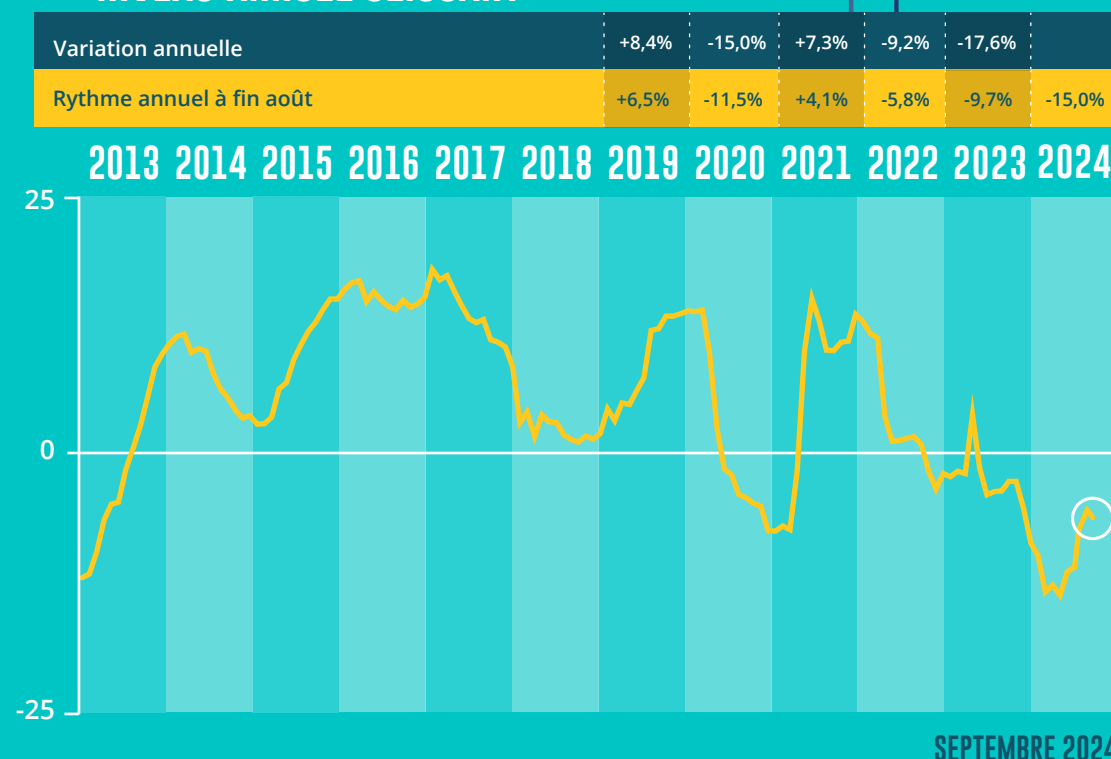
INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

NIVEAU ANNUEL GLISSANT

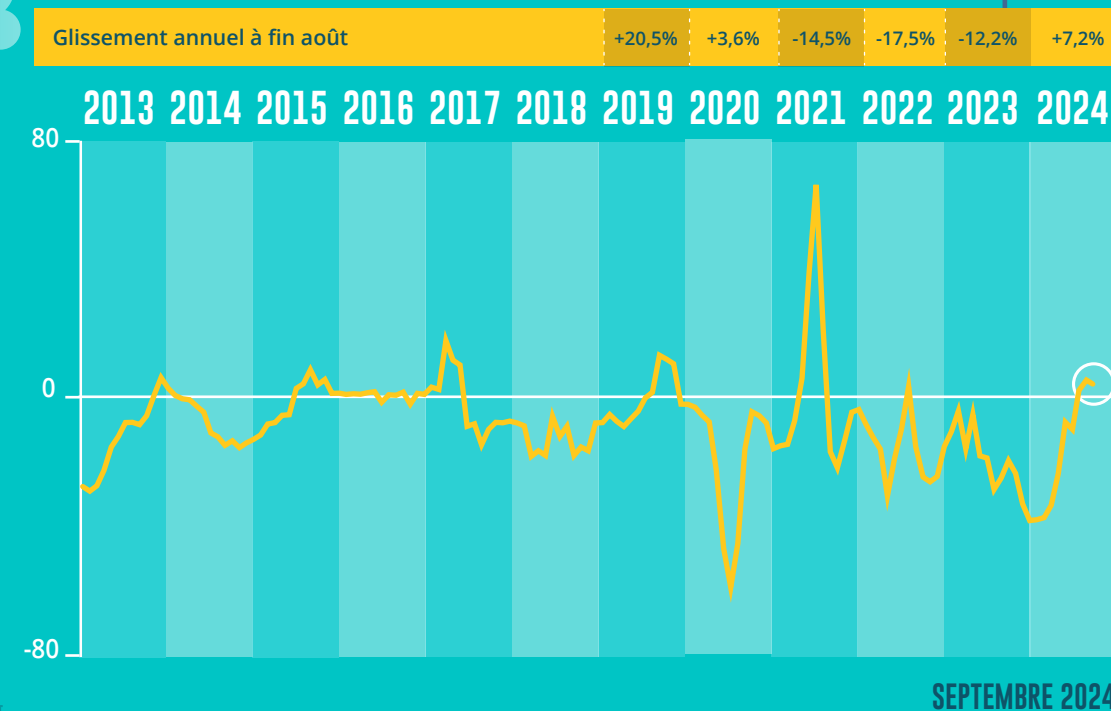


VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU ANNUEL GLISSANT



NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

POURSUITE DU REDRESSEMENT DU MARCHÉ, PRESQUE PARTOUT

Le rétablissement du marché de l'ancien n'est pas général. Certaines régions restent encore à l'écart du regain d'activité qui s'est amplifié durant l'été. Alors que France entière le nombre de compromis signés mesuré en niveau trimestriel glissant a cru de 7.2 % en glissement annuel, cinq régions représentant 17 % du marché national ont enregistré un nouveau recul d'activité de 5 %, en moyenne : l'Aquitaine, la Basse Normandie, la Franche Comté, le Languedoc-Roussillon et le Limousin. Dans ces régions, où les prix ont souvent fait preuve d'une certaine rigidité à la baisse (à l'exception de l'Aquitaine), la demande est pénalisée par la situation économique et le niveau des apports personnels exigés. Il en est de même dans une moindre mesure de la Bretagne et de Poitou-Charentes (9 % du marché au total) qui réussissent juste à maintenir leur activité : les niveaux des prix pratiqués dissuadent toujours une partie de la demande, compte tenu du rationnement du crédit en vigueur.

Dans plusieurs régions (Alsace, Auvergne, Champagne-Ardenne, Haute Normandie, Nord-Pas de Calais, Pays de la Loire, Picardie et Rhône-Alpes) qui portent 33 % des ventes réalisées en Métropole, lorsque les prix pratiqués restent abordables (compte tenu des revenus des candidats à l'achat), le niveau de l'activité a progressé rapidement (au moins 10 %, voire parfois 20 %) : la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées, l'offre de crédits bancaires s'étant largement mobilisée afin d'atténuer les tendances récessives des marchés.

En Ile de France où le marché bénéficie du retour d'acheteurs plus aisés, disposant d'un apport personnel élevé leur permettant de s'affranchir des contraintes imposées par la Banque de France, les ventes ont progressé de près de 10 % durant l'été.

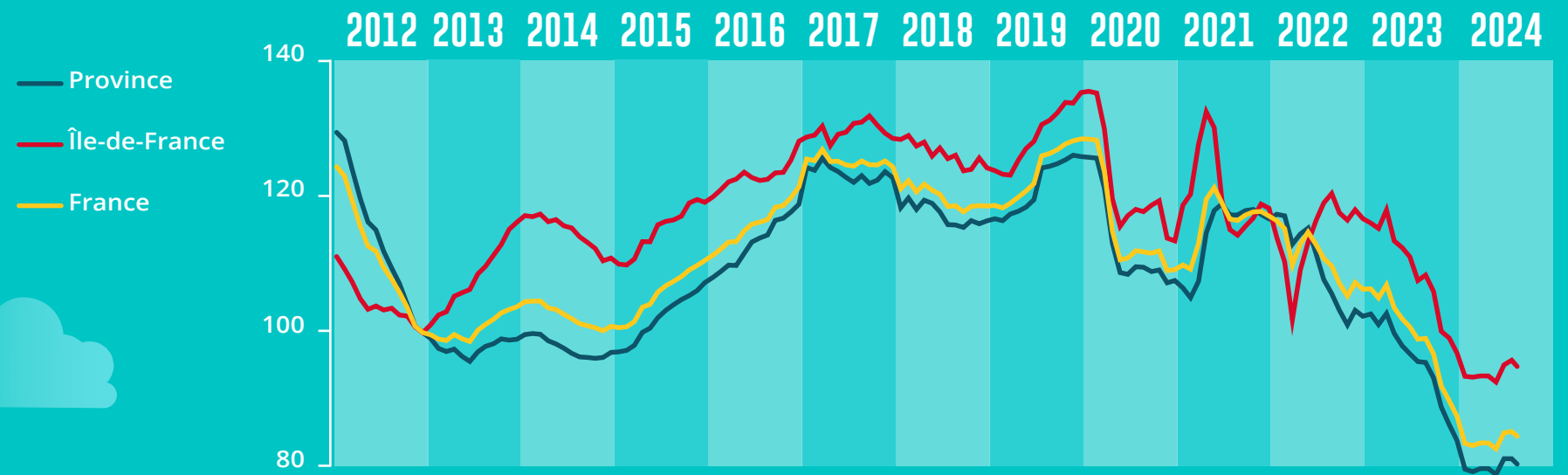
Ailleurs, les ventes ont cru de l'ordre de 5 %, en moyenne. Dans ces régions, des niveaux de prix a priori abordables au regard de la demande qui se présente sur le marché et une offre de crédits dynamique ont permis à l'activité de poursuivre son redressement.

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	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	-17,0%
	Rythme annuel à fin août	+4,1%	-10,3%	-2,9%	+5,4%	-10,0%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%
	Rythme annuel à fin août	+7,2%	-12,0%	+7,1%	-9,9%	-9,6%

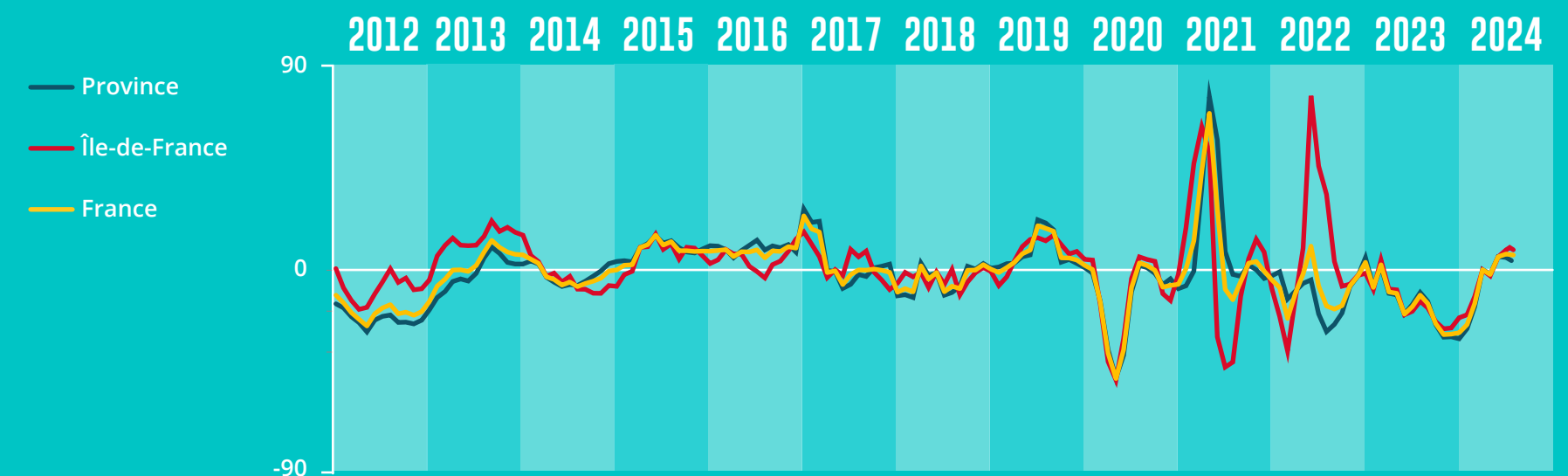


SEPTEMBRE 2024

VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin août	+14,4%	+6,6%	-44,9%	+17,1%	-15,2%	+9,8%
PROVINCE	Glissement annuel à fin août	+23,1%	+2,4%	-2,0%	-30,0%	-10,8%	+6,1%



SEPTEMBRE 2024

MÉTHODOLOGIE

PRIX

Des prix moyens sont calculés pour chacun des univers élémentaires retenus : 274 zones géographiques (178 villes de plus de 40 000 habitants et 96 départements métropolitains) désagrégées chacune en 12 segments de marché élémentaires (6 segments pour le marché des maisons - du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus" - et 6 segments pour le marché des appartements - du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus" -).

Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chacun des univers élémentaires : donc pour chaque zone géographique désagrégée en 12 segments de marché élémentaires.

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 2009-2023 (6.9 millions de références actuellement disponibles - dont 20 % concernant des logements neufs -).

Les indices sont donc 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 ou nombre des villes de Province), les prix sont en moyenne annuelle glissante. Lors des comparaisons de prix entre les villes de plus de 40 000 habitants, tous les prix sont présentés 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 au niveau métropolitain : l'indicateur est en outre désagrégé sur chacune des 21 anciennes régions métropolitaines (et donc, éventuellement sur les 12 régions métropolitaines du redécoupage de 2015).

Il est construit à partir du volume d'activité mesuré sur l'ensemble des 12 000 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 d'évolution :

- Le rythme d'évolution (en %) en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant.

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 sur chaque transaction réalisée. Et le niveau moyen des marges et les indices d'évolution associés 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

Michel Mouillart
michel@mouillart.fr
06 07 65 59 95

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,
Crédit Logement, Crédit Mutuel,
Groupe BPCE, iad, La Banque Postale
et Sogeprom

