

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN NOVEMBRE 2024



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

# NOVEMBRE 2024

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ La hausse des prix des logements anciens se diffuse. En octobre, les prix ont augmenté sur un an dans 41 % des villes de plus de 40 000 habitants (23 % en juin). Car au cours des 3 derniers mois, le nombre de compromis signés était de 11.3 % supérieur à son niveau d'il y a un an. Ainsi, l'activité constatée depuis janvier est comparable à celle des 10 premiers mois de 2023. La reprise se constate dans toutes les régions. Et sur près de la moitié du marché métropolitain, les ventes sont d'au moins 15 % supérieures à leur niveau de la fin de l'été 2023. ”*

**Michel Mouillart**

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

**3 152 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Poursuite du ralentissement  
de la baisse des prix de l'ancien

**+0,9%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Ralentissement de la baisse  
des prix du neuf

**8,6%** MARGE DE NÉGOCIATION  
dans l'ancien,  
tous biens confondus

Diffusion de la hausse des  
prix dans les grandes villes

**+11,3%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Persistance des écarts  
de prix entre les métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE

## POURSUITE DU RALENTISSEMENT DE LA BAISSÉ DES PRIX DE L'ANCIEN

Avec la reprise des ventes de logements anciens qui se renforce au fil des mois, la baisse des prix des logements anciens devient moins rapide. En mai dernier, les prix signés mesurés en niveau annuel glissant reculaient de 4.6 % en glissement annuel : en octobre la baisse était presque de deux fois moins rapide, avec - 2.4 %.

En effet, durant six mois l'augmentation des prix des compromis a été rapide : mesurés en niveau trimestriel glissant, les prix se sont élevés de 3.3 % au total. La pression de la demande, sur des territoires où l'insuffisance de la construction et les déséquilibres quantitatifs afférents n'ont fait que s'accroître depuis plusieurs années, ne pouvait qu'alimenter la progression des prix.

Mais comme cela est habituel à partir du mois d'août, surtout après le rebond des prix qui s'est constaté cette année, les prix des compromis signés ont baissé de 1.7 % sur 3 mois, à fin octobre. Bien que la courbe des prix se soit inversée, les prix signés restent donc encore orientés à la baisse en niveau annuel glissant. Et il faudra attendre encore plusieurs mois (probablement le printemps 2025) pour que le rythme d'évolution des prix mesurés en niveau annuel glissant retrouve des valeurs positives.

Pour autant, le ralentissement de la baisse des prix reste nettement plus rapide sur le marché des maisons : avec - 1.6 % fin octobre, contre - 4.4 % en mai dernier, en raison principalement de la bonne tenue (voire du renforcement) des prix de ces biens en dehors des grandes agglomérations. En revanche, le ralentissement reste plus lent sur le marché des appartements : avec - 2.9 %, contre - 4.8 %, du fait notamment des difficultés toujours constatées dans les grandes villes par une demande toujours pénalisée par le resserrement de l'accès au crédit.

## RALENTISSEMENT DE LA BAISSÉ DES PRIX DU NEUF

Depuis le début de l'année, les prix des logements neufs reculent, sur un marché fortement affecté par une chute d'activité inédite, tant pour les appartements que pour les maisons. Et en octobre, sur des prix mesurés en niveau annuel glissant, la baisse était de 2.2 %, en glissement annuel : toujours plus rapide sur le marché des appartements (- 2.3 %) que sur celui des maisons (- 1.2 %).

Mais depuis le début de l'été, le rythme de la baisse a commencé à ralentir. Car après un premier semestre durant lequel la diminution a été soutenue, au cours des derniers mois la courbe des prix s'est progressivement infléchie. Et à fin octobre, en niveau trimestriel glissant, le niveau des prix augmente assez rapidement, de 2.2 % sur 3 mois.

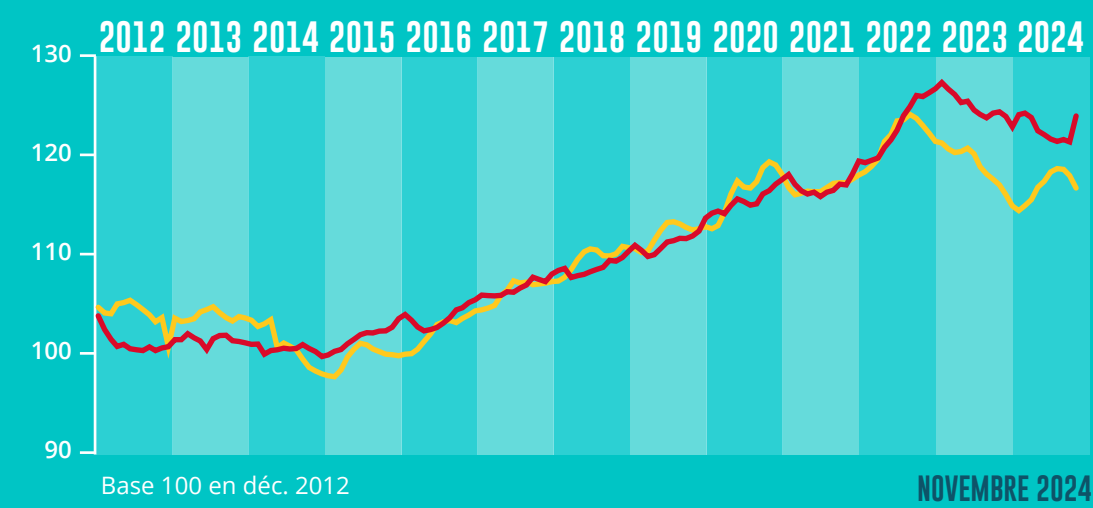
Les évolutions restent néanmoins très différentes, entre un marché des appartements sur lequel la baisse des prix est de moins en moins rapide et celui des maisons sur lequel les prix reculent à un rythme lent mais persistant. Car si dans le secteur de la promotion immobilière qui peine à sortir d'une crise sans précédent au regard de son ampleur, sur le marché de la maison individuelle la demande se relève doucement et les acheteurs bénéficient de l'amélioration des conditions de crédit et du ressaisissement de l'offre bancaire.

	ANCIEN		NEUF
	Prix/m <sup>2</sup> affiché	Prix/m <sup>2</sup> signé	
<b>GLOBAL</b>	<b>3 332 €</b>	<b>3 152 €</b>	<b>4 795 €</b>
Évolution sur 3 mois	-0,6% ↓	-1,7% ↓	+2,2% ↑
Évolution sur 1 an		-2,4% ↓	-2,2% ↓
<b>MAISON</b>	<b>2 760 €</b>	<b>2 578 €</b>	<b>2 396 €</b>
Évolution sur 3 mois	-0,3% ↓	-2,4% ↓	+0,3% ↑
Évolution sur 1 an		-1,6% ↓	-1,2% ↓
<b>APPARTEMENT</b>	<b>3 946 €</b>	<b>3 767 €</b>	<b>5 643 €</b>
Évolution sur 3 mois	-0,8% ↓	-1,2% ↓	+1,2% ↑
Évolution sur 1 an		-2,9% ↓	-2,3% ↓

## INDICE DES PRIX SIGNÉS

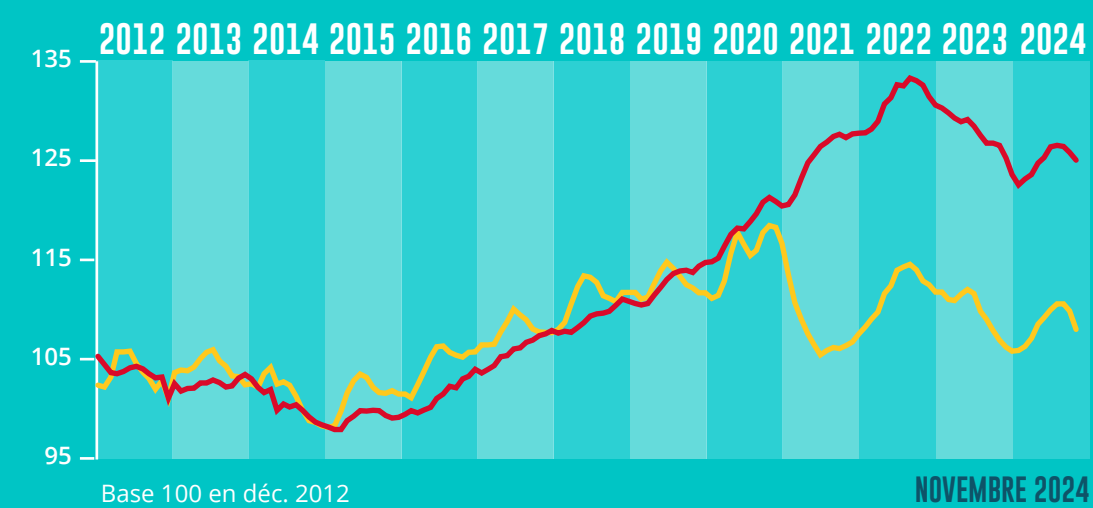
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

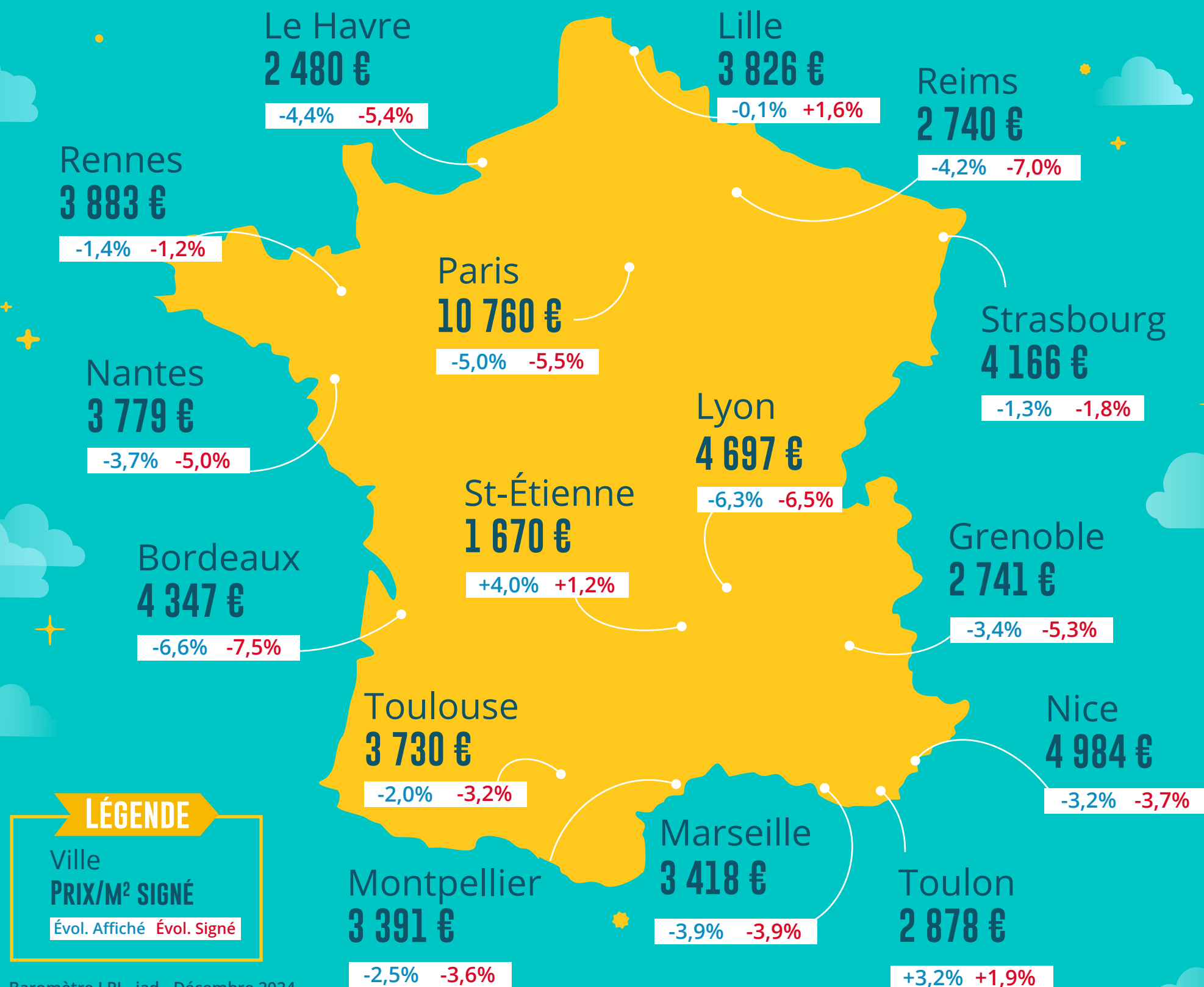
## DIFFUSION DE LA HAUSSE DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

La hausse des prix se renforce encore en Province, dans les villes de plus de 40 000 habitants. A fin octobre, les prix signés des appartements anciens mesurés en niveau annuel glissant augmentent dans 41 % des villes, contre 38 % en septembre (23 % en juin) : la hausse est alors de 5.4 % en moyenne. Et elle concerne des grandes villes (plus de 100 000 habitants) telles Amiens, Besançon, Dijon, Lille, Limoges, Metz et Saint-Etienne. D'autres grandes villes basculant bientôt dans le champ des hausses de prix : comme Aix-en-Provence et Caen.

Car après plusieurs mois de progression ou de moindre baisse des prix, le paysage change rapidement. Par exemple en octobre, si on se limite aux seules grandes villes, dans 80 % d'entre elles, les prix mesurés en niveau annuel glissant ont augmenté plus vite ou ont reculé moins rapidement qu'en septembre. Lorsque les prix augmentent, la hausse a été plus rapide dans 75 % des villes, comme par exemple à Besançon, à Dijon, à Nancy, à Toulon.

Et si les prix diminuent en octobre, le recul est moins rapide dans 82 % des villes, pour un écart de 1.1 point en moyenne (-3.8 % contre -4.9 % en septembre). Le ralentissement de la baisse des prix est particulièrement marqué à Brest et à Perpignan : il est aussi remarquable à Annecy, à Clermont-Ferrand et à Tours. Alors qu'à Paris, il est lent mais régulier depuis la fin du printemps. Mais parfois la baisse des prix s'amplifie (comme au Havre, à Mulhouse ou à Strasbourg), presque toujours en réponse à une moindre attirance de la demande pour les villes concernées.

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



### LÉGENDE

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

Baromètre LPI - iad - Décembre 2024

# LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 166 €	-1,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	3 047 €	10,1 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 664 €	-4,8 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 347 €	-7,5 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 405 €	-8,2 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 762 €	1,0 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 926 €	-4,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 239 €	-1,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLLET	5 600 €	1,1 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 614 €	-0,9 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 338 €	-4,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 151 €	-0,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 079 €	-6,3 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 599 €	9,8 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 717 €	0,7 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	1 897 €	-2,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 442 €	-3,2 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 428 €	-4,6 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	3 883 €	-1,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 998 €	0,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 851 €	-0,5 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	3 998 €	-6,8 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 517 €	0,8 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 398 €	16,3 %
Centre	CHER	BOURGES	1 630 €	-11,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 283 €	-12,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 005 €	-2,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 715 €	-1,2 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 603 €	-17,3 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 868 €	-3,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 453 €	-14,2 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 740 €	-7,0 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 543 €	2,6 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 394 €	0,9 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 724 €	2,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 480 €	-5,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	2 747 €	-1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 223 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 010 €	-9,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 142 €	-4,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	4 950 €	-9,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	8 546 €	-6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 590 €	-3,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	6 550 €	-6,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 411 €	-7,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	6 686 €	-6,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 337 €	-3,5 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	8 950 €	-5,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 075 €	-6,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 233 €	-9,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 401 €	-7,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	10 545 €	-9,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 275 €	-5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 076 €	-2,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	6 797 €	-8,2 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 760 €	-5,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 170 €	-3,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 081 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 216 €	-5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 190 €	-6,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 187 €	-7,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	2 609 €	-11,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 279 €	-6,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	2 795 €	-12,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 574 €	1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 146 €	-5,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	3 977 €	-1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 497 €	-10,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 131 €	-6,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 628 €	-8,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 341 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 627 €	-3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 745 €	4,9 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	4 864 €	-8,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	4 829 €	-3,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 913 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 516 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	3 921 €	-4,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 442 €	-4,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 734 €	-3,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 611 €	-2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 632 €	-4,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	3 970 €	-7,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 217 €	-7,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 119 €	-3,1 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 230 €	-1,9 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 301 €	3,0 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 027 €	-2,1 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 451 €	-5,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURNnes	2 475 €	-4,7 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 150 €	-6,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 319 €	-1,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 289 €	9,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 525 €	-3,3 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES



## LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	6 826 €	-0,2 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 007 €	-5,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 864 €	11,5 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 294 €	12,0 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 227 €	-8,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 752 €	7,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 391 €	-3,6 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 610 €	0,8 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 748 €	-2,7 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 927 €	6,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 925 €	5,4 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 733 €	1,6 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 888 €	-6,4 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 570 €	-5,9 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 509 €	4,4 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 730 €	-3,2 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 093 €	-5,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 017 €	-18,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	1 981 €	1,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 826 €	1,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 668 €	-0,8 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	1 981 €	1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	1 943 €	-14,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 076 €	1,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 052 €	2,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	2 141 €	6,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 719 €	2,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 658 €	-7,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 940 €	-0,6 %
Occitanie	GARD	ALES	1 563 €	14,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 505 €	9,8 %
Occitanie	TARN	CASTRES	2 226 €	19,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	3 779 €	-5,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 155 €	-2,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 586 €	-11,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 796 €	-4,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 262 €	-2,5 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	1 966 €	-5,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 370 €	3,0 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 132 €	-3,5 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	3 185 €	6,4 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 540 €	-11,8 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 234 €	-15,2 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 786 €	-2,9 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 734 €	2,6 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 681 €	4,8 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	2 092 €	19,4 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	4 741 €	-6,9 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 325 €	16,6 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 259 €	-5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	4 841 €	-1,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 751 €	0,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 673 €	-0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 702 €	2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 310 €	1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	4 984 €	-3,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	5 215 €	-0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 312 €	-16,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	2 963 €	-5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 418 €	-3,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 804 €	-7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 734 €	-4,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 459 €	6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 997 €	-4,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 716 €	1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 288 €	6,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 428 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 878 €	1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 568 €	-6,7 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 448 €	6,1 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 343 €	5,5 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTLIMAR	2 051 €	6,0 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 262 €	0,6 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 741 €	-5,3 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 670 €	1,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 103 €	-5,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 123 €	-7,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	4 697 €	-6,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 861 €	-3,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 846 €	-1,3 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 398 €	-5,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	3 869 €	-6,8 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 312 €	-4,8 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 108 €	-9,5 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





**PARIS**

**FOCUS VILLE**

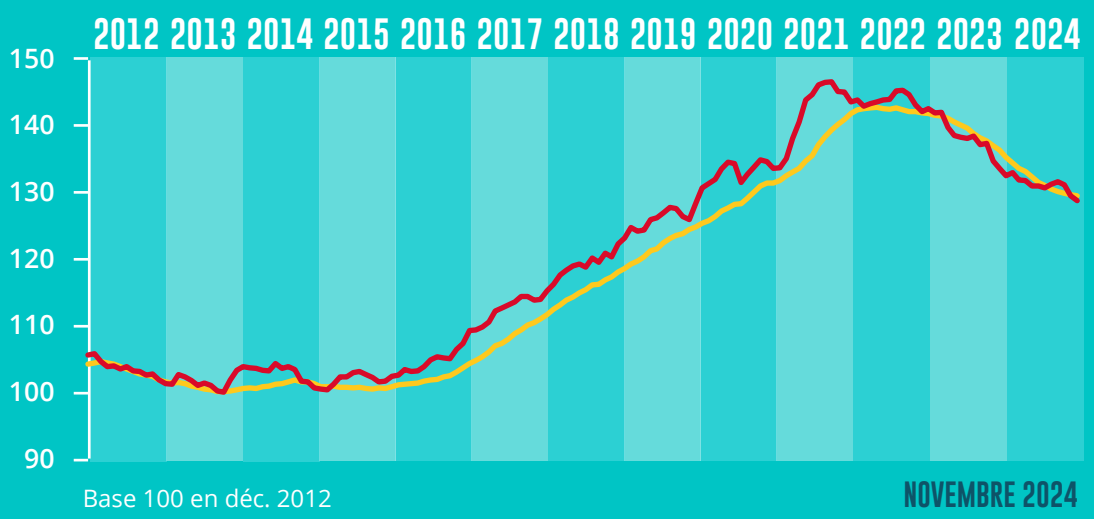
**SUR 3 MOIS**

**9 994 €**  
Affiché **-3,4%** Signé **-2,3%**

**SUR 1 AN**

**10 760 €**  
Affiché **-5%** Signé **-5,5%**

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



— Évolution sur 3 mois  
— Évolution sur 12 mois



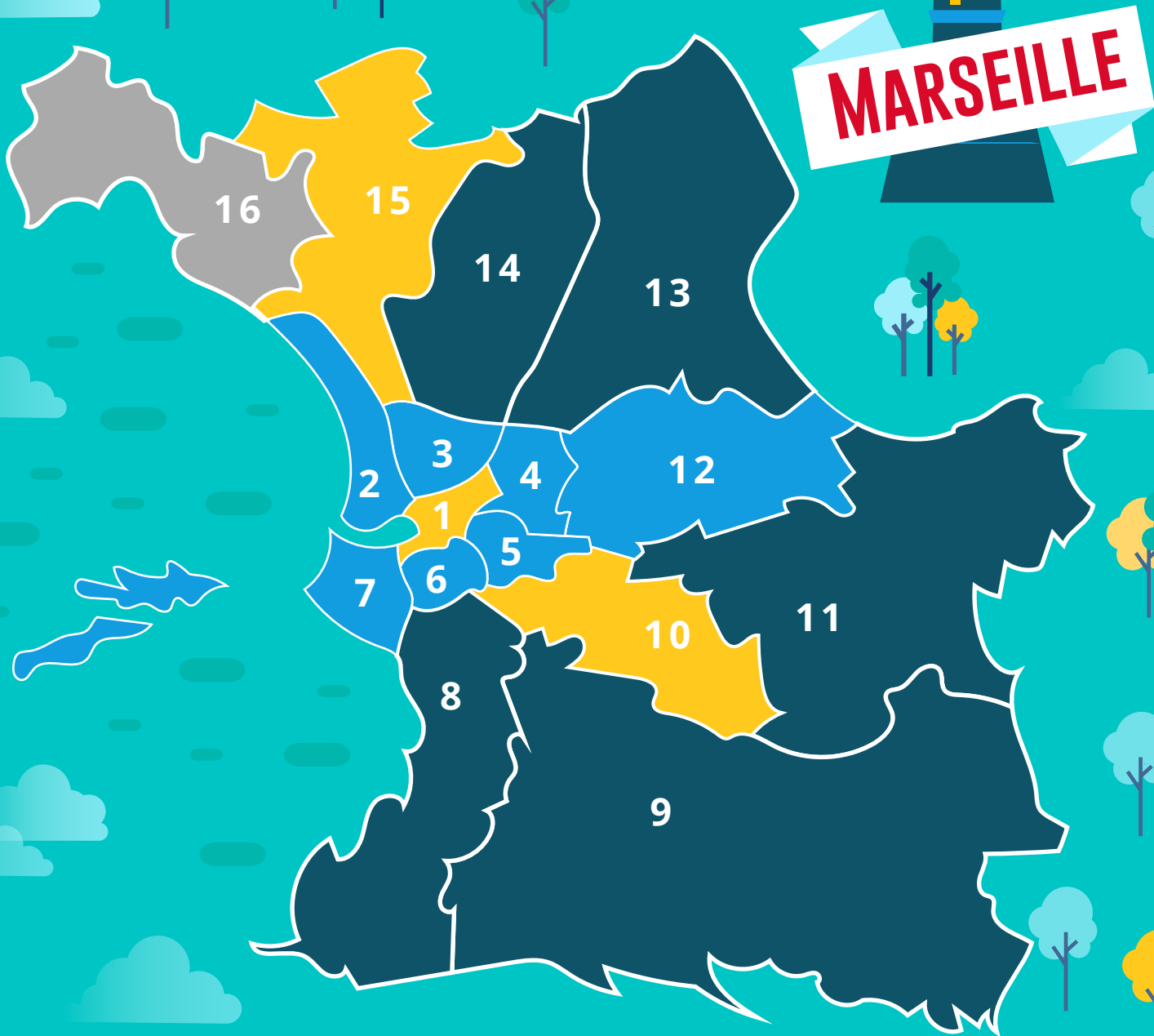
**LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À PARIS PAR ARRONDISSEMENT**

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	9 921 €	-9,9 %	-3,4 %
2	9 804 €	-12,5 %	-11,6 %
3	12 284 €	-5,8 %	-2,3 %
4	11 999 €	-9,8 %	-7,3 %
5	12 086 €	-6,6 %	-6,9 %
6	14 845 €	-5,7 %	-6,1 %
7	13 817 €	-3,1 %	-6,6 %
8	12 126 €	-3,8 %	-2,6 %
9	11 343 €	+0,2 %	-0,9 %
10	9 684 €	-7,2 %	-6,9 %
11	10 203 €	-3,5 %	-4,4 %
12	9 432 €	-6,2 %	-6,3 %
13	8 413 €	-6,9 %	-7,0 %
14	9 613 €	-4,7 %	-4,6 %
15	10 099 €	-2,7 %	-3,4 %
16	11 003 €	-6,5 %	-7,1 %
17	11 082 €	-2,8 %	-4,6 %
18	9 479 €	-4,2 %	-5,2 %
19	7 584 €	-7,4 %	-7,0 %
20	8 168 €	-7,2 %	-8,3 %

**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé





# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 289 €**  
 Affiché -1,4% Signé -3,4%

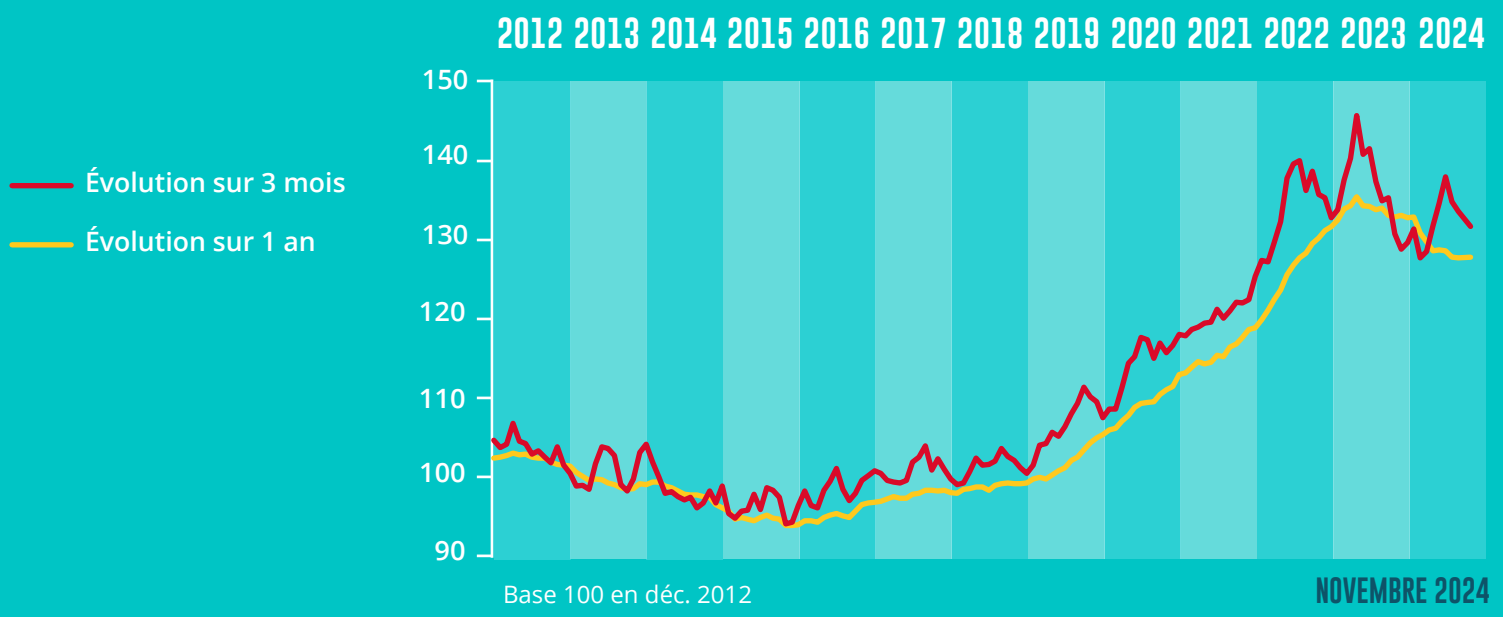
### SUR 1 AN

**3 418 €**  
 Affiché -3,9% Signé -3,9%

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 109 €	+0,4 %	+1,7 %
2	3 781 €	-5,0 %	-3,6 %
3	2 289 €	+0,6 %	-3,2 %
4	3 367 €	-1,0 %	-1,1 %
5	3 791 €	-3,7 %	-2,1 %
6	4 088 €	-5,0 %	-4,3 %
7	5 387 €	-0,6 %	-1,7 %
8	4 466 €	-7,2 %	-6,8 %
9	3 127 €	-9,8 %	-10,0 %
10	2 805 €	+0,1 %	+2,9 %
11	2 579 €	-3,5 %	-9,0 %
12	3 242 €	-1,7 %	-4,7 %
13	2 819 €	-12,5 %	-14,5 %
14	1 679 €	-14,7 %	-10,9 %
15	2 159 €	+3,7 %	+2,5 %
16	3 029 €	-6,4	+5,5

## 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**

**4 439 €**

Affiché **-3,0%** Signé **-3,4%**

**SUR 1 AN**

**4 697 €**

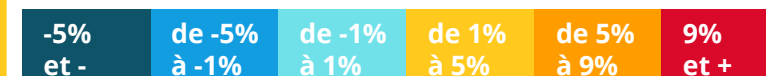
Affiché **-6,3%** Signé **-6,5%**

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

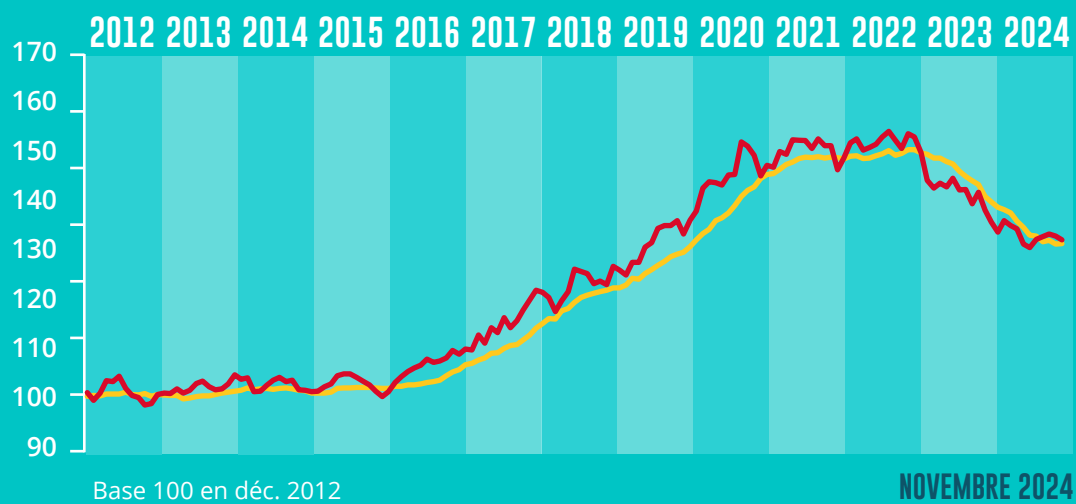
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 591 €	-3,1 %	+0,5 %
2	5 631 €	-9,4 %	-7,6 %
3	4 767 €	-10,1 %	-12,0 %
4	4 679 €	-6,5 %	-11,1 %
5	4 022 €	-8,9 %	-6,6 %
6	5 851 €	-7,1 %	-4,9 %
7	4 625 €	-6,4 %	-6,5 %
8	3 935 €	-8,7 %	-8,3 %
9	4 198 €	-3,4 %	-1,3 %

**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé



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





## RETOURS TERRAIN

“En octobre, le marché immobilier a fait preuve d’une belle stabilité, malgré un contexte économique plus complexe. Les acquéreurs sont toujours présents, mais leurs attentes se précisent, avec un fort intérêt pour les biens de qualité bien situés. Cela souligne l’importance d’une estimation juste et d’une mise en valeur soignée des biens pour répondre à leurs exigences.”

*Vanessa GENOD*  
*Aix en Provence*

“Le mois de octobre 2024 à l’échelle locale marque une baisse significative de projets acquéreurs, les demandes de mise en vente restent stables.”

*Mickael Dumas*  
*Gap*



# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## PERSISTANCE DES ÉCARTS DE PRIX ENTRE LES MÉTROPOLIS

Entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie et maintenant Grenoble) avec des prix au m<sup>2</sup> de l'ordre de 2 500 € pour les appartements anciens et celle du Grand Paris, l'écart de prix reste de 1 à 3 depuis plusieurs années, en dépit des évolutions des prix et de l'activité de ces marchés. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 2 si la comparaison se fait avec la métropole de Nice-Côte d'Azur et de 1 à 1.6 avec les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille, Montpellier, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

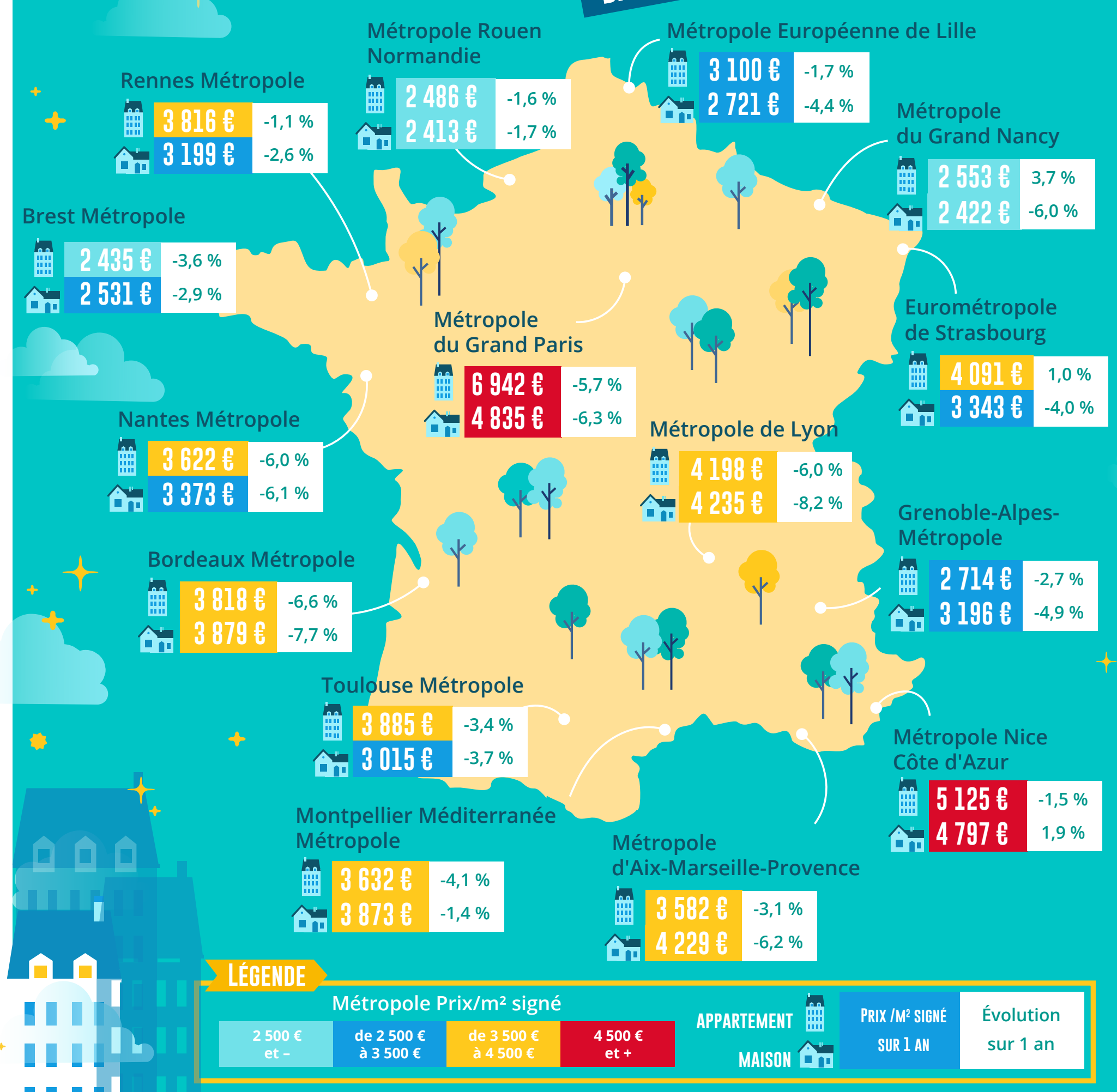
Sur le marché des appartements, les prix au m<sup>2</sup> confirment leur progression sur les métropoles de Nancy et de Strasbourg. Et les écarts de niveaux ou de rythme d'évolution des prix sont de second ordre entre la ville-centre et la périphérie. En revanche, les prix baissent toujours rapidement (de 5 à 6 % sur un an) sur les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes et Paris : dans tous les cas, les évolutions sont comparables entre le centre et la périphérie et la décote de la périphérie reste inchangée (33 % pour Paris, 12 % en moyenne pour Bordeaux, Lyon et Nantes).

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 1.9 entre, d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy, de Lille ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur. En outre, l'écart entre les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille et Montpellier d'une part et celle du Grand Paris est faible, de l'ordre de 15 % seulement.

Et les prix des maisons n'augmentent que sur la Métropole de Nice-Côte d'Azur : alors que les prix reculent rapidement dans la ville-centre, la pression de la demande en périphérie et une décote élevée (près de 20 %) y soutiennent une progression sensible des prix. En revanche, les prix reculent dans les autres métropoles, à des rythmes parfois rapides (Bordeaux, Lyon, Marseille, Nantes, Nancy et Paris) : en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive, les difficultés d'accès au crédit pèsent sur les capacités d'achat des ménages.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE

Métropole Prix/m<sup>2</sup> signé

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

APPARTEMENT (icône) MAISON (icône)

PRIX /M<sup>2</sup> SIGNÉ SUR 1 AN (icône)

Évolution sur 1 an (icône)

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

## REMONTÉE SAISONNIÈRE DES MARGES

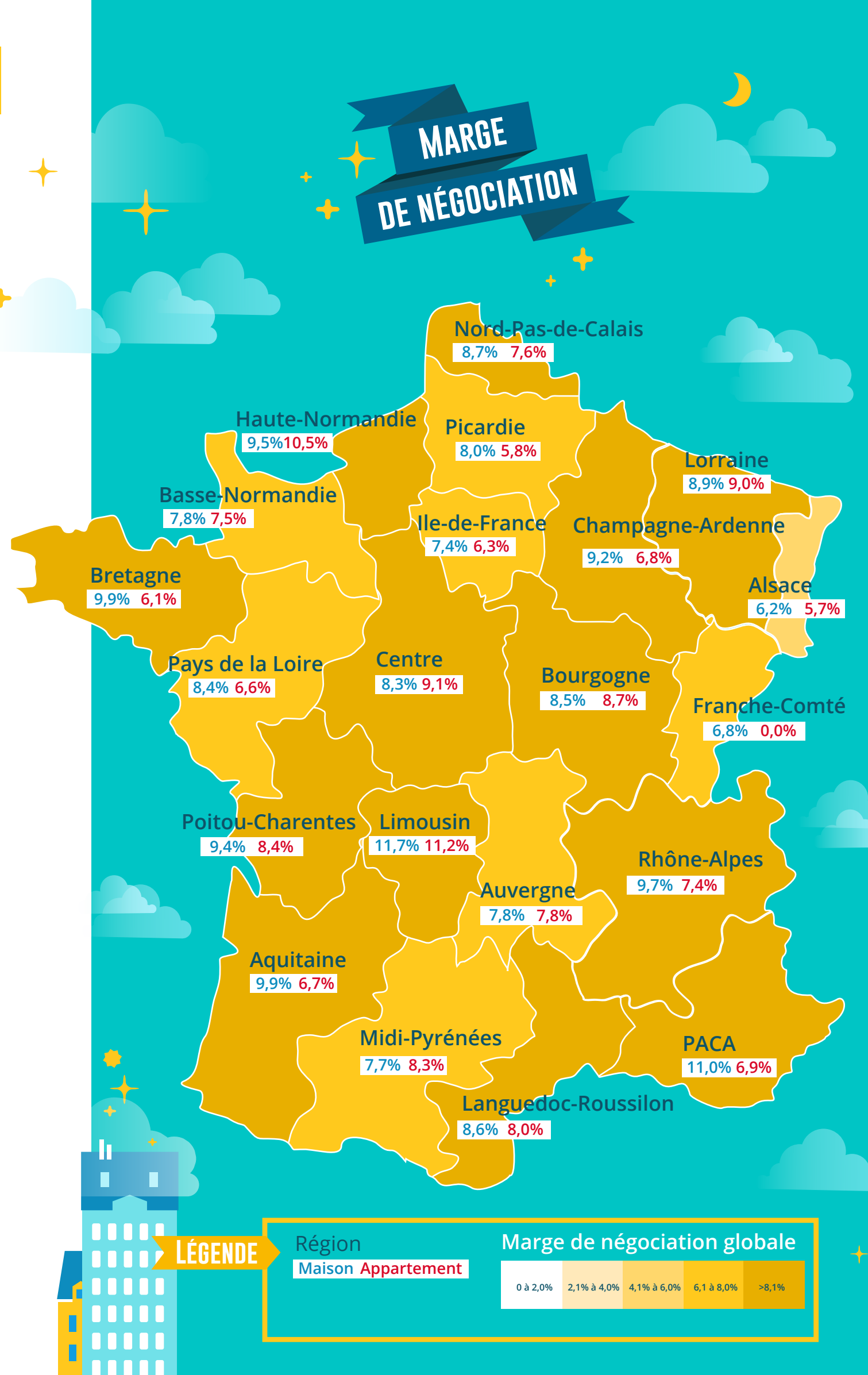
Comme cela est habituel au début de l'automne, lorsque la pression estivale de la demande commence à s'atténuer, le niveau des marges de négociation se relève. Puis à l'approche du printemps, les marges se détendent avec le retour de l'activité.

Pour autant, la progression des marges constatée depuis l'été 2022 constitue essentiellement l'expression de la baisse générale d'une demande déstabilisée par le changement de stratégie de la BCE et la remontée des taux des crédits immobiliers durant l'ensemble de l'année 2023, et surtout par le resserrement de l'accès au crédit imposé par la Banque de France.

Pour l'ensemble du marché, les marges se sont alors établies à 8.6 % en octobre, en hausse de 96 % depuis juin 2022. Et si depuis le début de 2024, la progression des marges a été nettement moins rapide qu'auparavant (du fait principalement de la reprise des transactions sur des marchés de pénurie), elles ont tout de même cru de 10 % depuis janvier (contre + 38 % en 2023 et 29 % sur le 2nd semestre 2022).

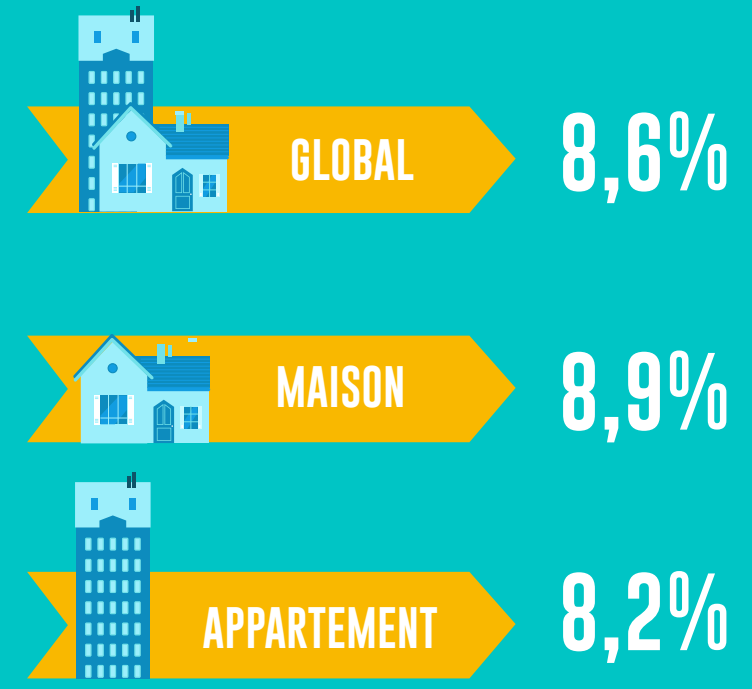
Sur le marché des appartements, la progression des marges reste limitée depuis le début de l'année sur les 2 à 5 pièces : en revanche les marges ont récemment progressé très rapidement sur les studios et les 6 pièces et plus (+ 50 % au cours des 3 derniers mois et + 30 % depuis le début de l'année). Les marges restent alors faibles (5 ou 6 %) dans les régions où la pression de la demande est forte, dans un contexte de pénurie de l'offre (Alsace, Bretagne, Ile de France, PACA et Rhône-Alpes) ; mais elles sont élevées (9 ou 10 %) lorsque la demande peine à boucler ses plans de financement, en dépit de prix peu élevés (Haute Normandie, Limousin et Lorraine).

Sur le marché des maisons, les marges ont surtout augmenté récemment sur les biens de 7 pièces et plus : + 30 % depuis le début de l'année (+ 109 % depuis juin 2022). C'est en effet sur le marché des maisons que le ralentissement de la hausse des prix a été le plus rapide, supposant beaucoup de négociations en raison du rationnement du crédit mis en place par la Banque de France. Mais si cette situation est générale, les marges restent les plus élevées aussi bien dans des régions peu chères (Limousin ou Lorraine) que dans celles où la pression de la demande reste élevée (Aquitaine, PACA ou Rhône-Alpes).



## MARGE DE NÉGOCIATION

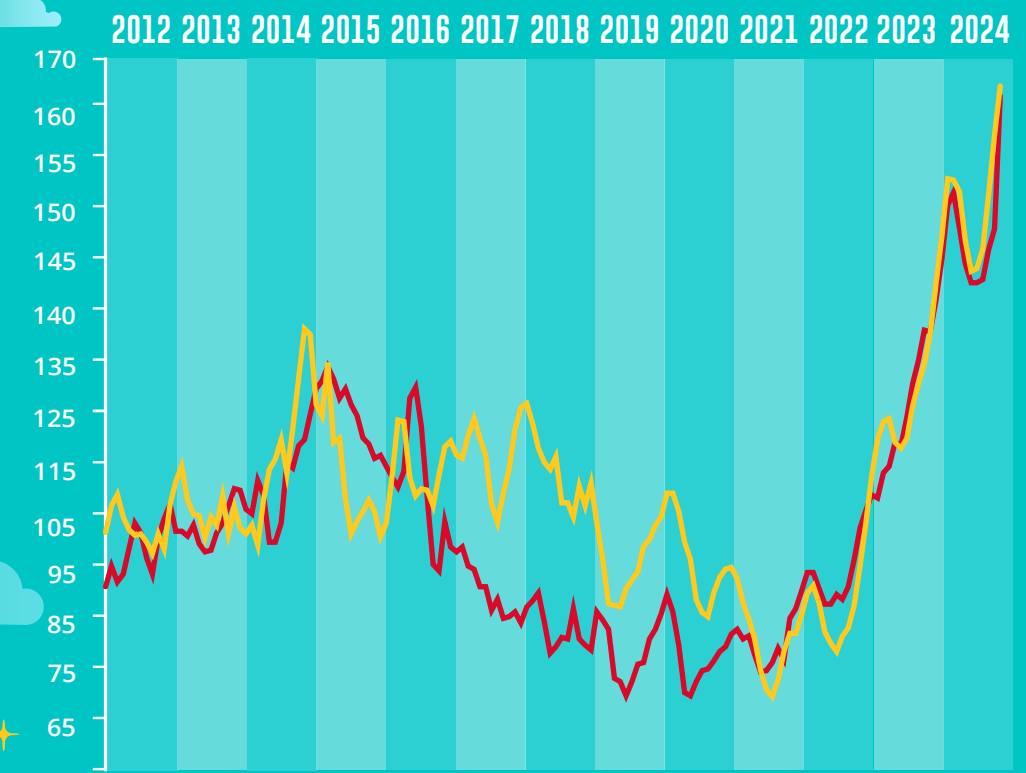
## FRANCE ENTIÈRE



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

### SELON LE TYPE DE BIENS

- Appartement
- Maison



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## VERS LE RETOURNEMENT DE LA COURBE DES VENTES

Durant 3 mois, de novembre 2023 à janvier 2024, les ventes de logements anciens aux particuliers étaient descendues à un point bas : comparable à celui du début de l'année 2009, lorsque les marchés immobiliers étaient frappés de plein fouet par la crise économique et financière venue des Etats-Unis. Ainsi en janvier 2024, mesurée en niveau annuel glissant, l'activité reculait de 21.4 % en glissement annuel.

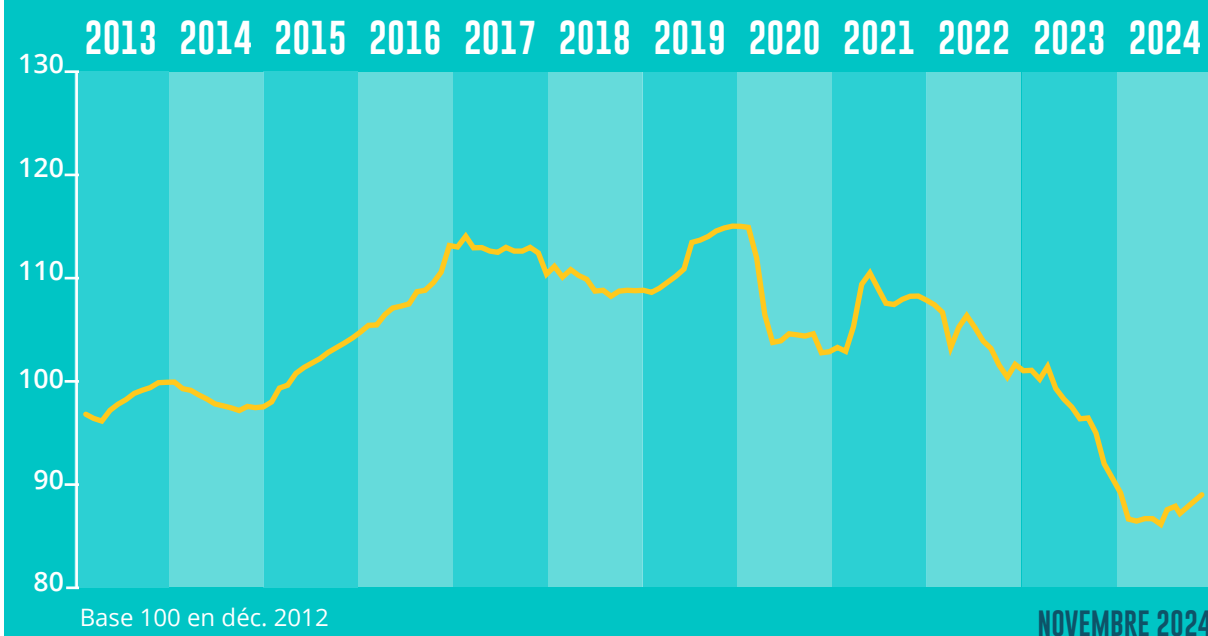
Mais à partir de février 2024, portée par l'amélioration des conditions de crédit (taux et durée), la demande a commencé à se ressaisir. Lentement dans un premier temps, puis plus nettement au cours du printemps. Mesurées en niveau trimestriel glissant, les ventes ont ainsi progressé de 6.6 % en glissement annuel au 2ème trimestre. Et durant l'été, le rebond s'est confirmé, transformant en reprise ce qui ne pouvait jusqu'alors que ressembler à une embellie.

Pourtant, cette reprise n'était pas encore suffisante (en puissance et en durée) pour provoquer le retournement du niveau annuel des ventes : à fin septembre, le rythme de la baisse des ventes était encore de 11.4 % (- 21.4 % en janvier). Même si la reprise est bel et bien là, elle n'était pas encore suffisamment visible, pour beaucoup.

La hausse des ventes s'est néanmoins renforcée en octobre, avec + 11.3 % sur trois mois. Aussi le nombre de compromis signés de janvier à octobre 2024 est maintenant quasiment identique à celui des 10 premiers mois de 2023. Bien sûr, l'activité reste inférieure de 31.7 % à celle de 2019 (- 26.2 % par rapport à 2021). Mais la courbe du niveau annuel des ventes a atteint son point bas et elle devrait se retourner au début de l'année 2025.

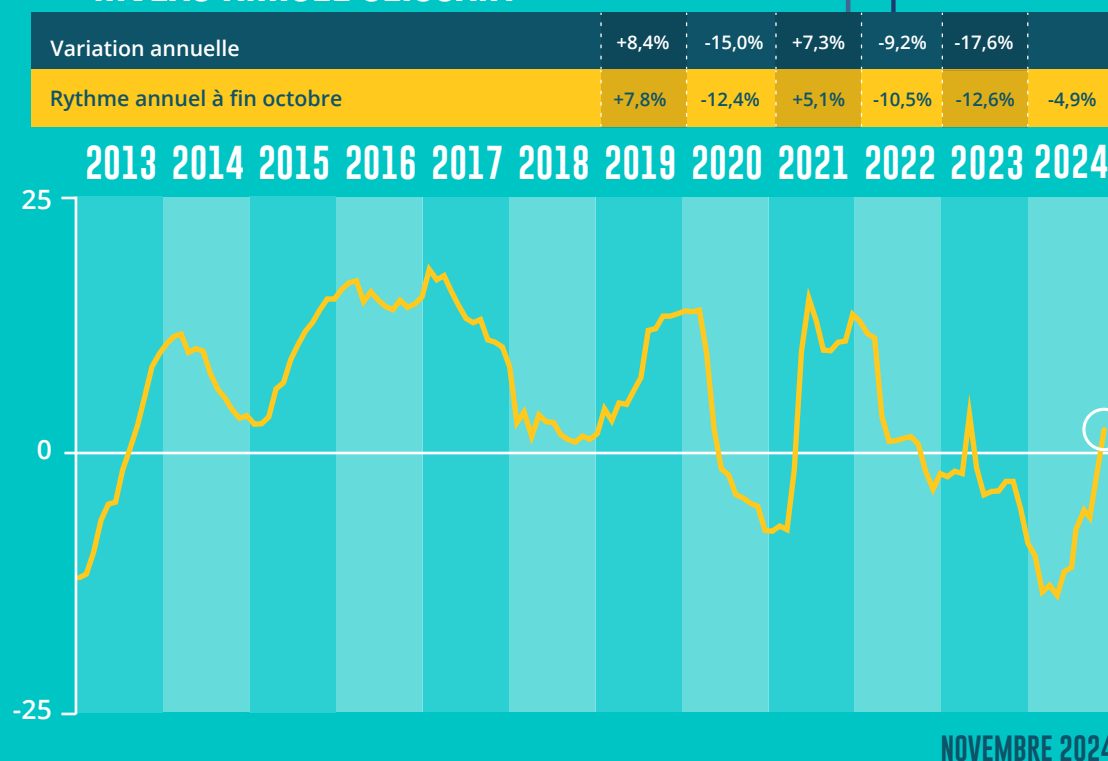
## INDICE D'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

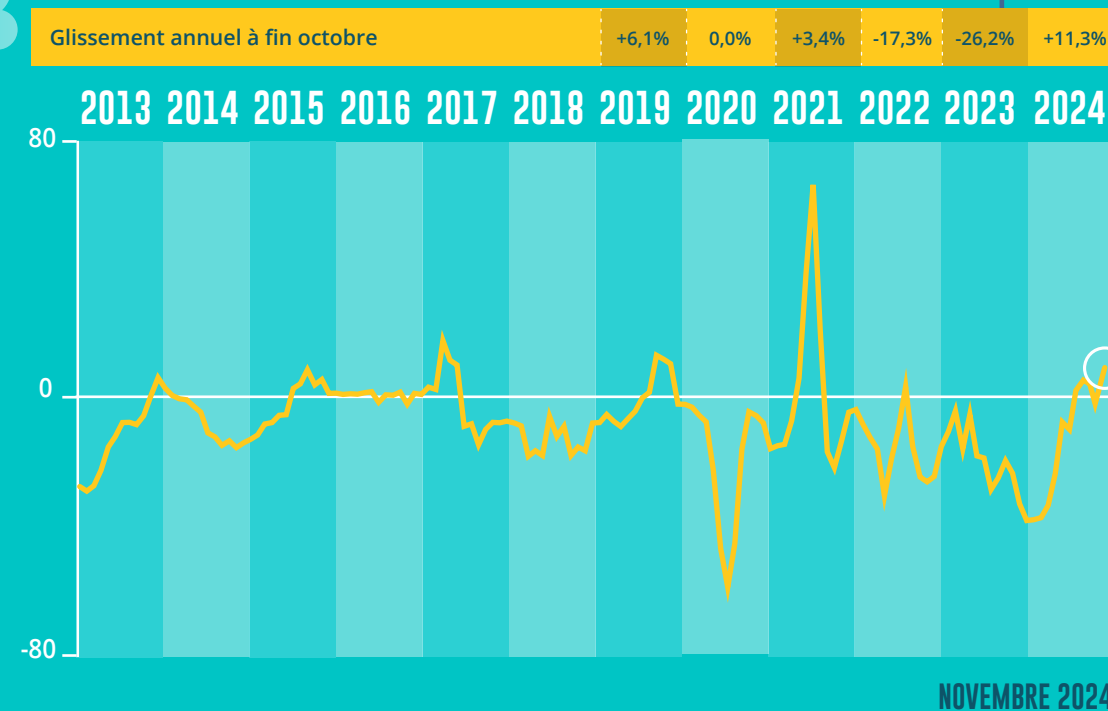


## VARIATION DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ (EN %)

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

## PROGRESSION GÉNÉRALE DES VENTES EN RÉGIONS

Depuis 3 mois, le nombre de compromis signés a enregistré une progression soutenue (France entière, + 11.3 %). Après de nombreuses hésitations, l'activité a cru plus rapidement en Province (+ 13.7 %) qu'en Ile de France (+ 5.9 %) où la demande reste bridée par un accès au crédit volontairement resserré par la Banque de France et des niveaux de prix souvent trop élevés au regard des capacités d'achat des ménages. En revanche, la Province tire largement avantage de l'amélioration des conditions de crédits et du rebond de l'offre d'une partie des établissements de crédit.

Aucune région n'est restée à l'écart du regain d'activité constatée récemment. Cependant, cinq d'entre elles représentant 17 % du marché national n'ont pu bénéficier que d'une légère augmentation des ventes (quelques pourcents) : la Basse Normandie, la Bretagne, le Languedoc-Roussillon, le Limousin et la Lorraine. Dans ces régions, où les prix commencent à remonter doucement comme ailleurs, la demande reste pénalisée par le niveau des apports personnels exigés. Alors que dans trois autres régions (Aquitaine, Franche-Comté et Midi-Pyrénées) représentant 12 % du marché national, la demande ne parvient pas encore à nettement se redresser et n'affiche qu'une augmentation modérée (de l'ordre de 5 %).

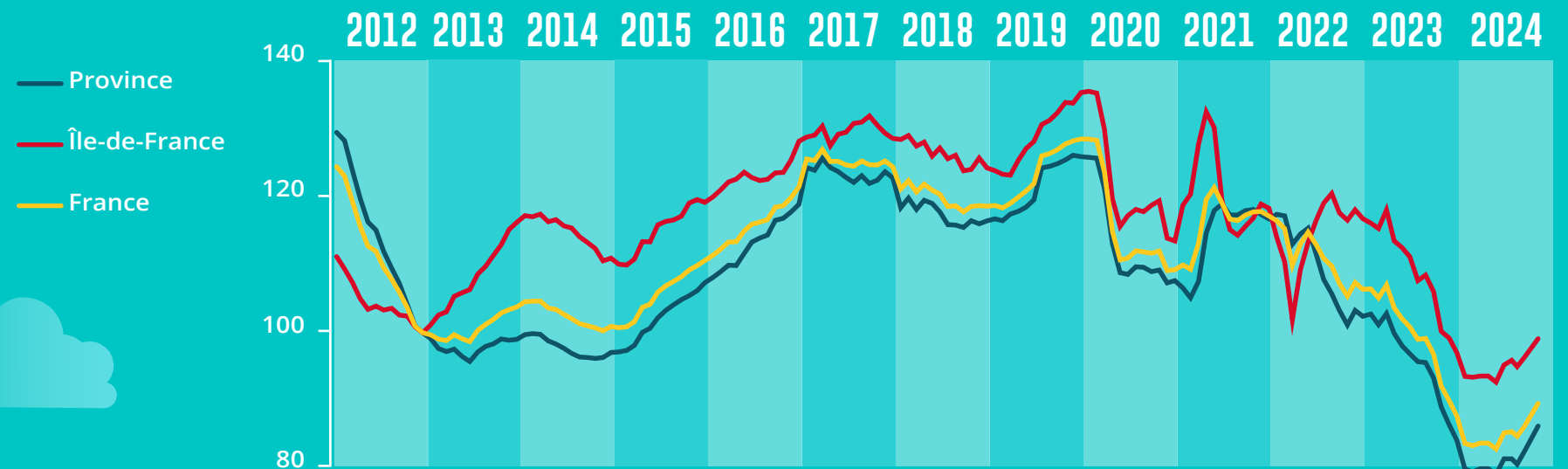
Ailleurs, les ventes ont augmenté souvent très rapidement. De l'ordre de 10 % « seulement » en Auvergne et en Poitou-Charentes. Et au moins de 15 % dans les autres régions de Province représentant 46 % du marché national : la demande a pu répondre plus facilement aux exigences d'un apport personnel élevé imposées, l'offre de crédits bancaires s'étant mobilisée afin d'atténuer les tendances récessives des marchés.

**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 octobre	+8,0%	-10,8%	-2,1%	-0,3%	-14,1%
PROVINCE	Variation annuelle	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	-17,9%
	Rythme annuel à fin octobre	+7,7%	-13,0%	+8,2%	-14,4%	-12,0%

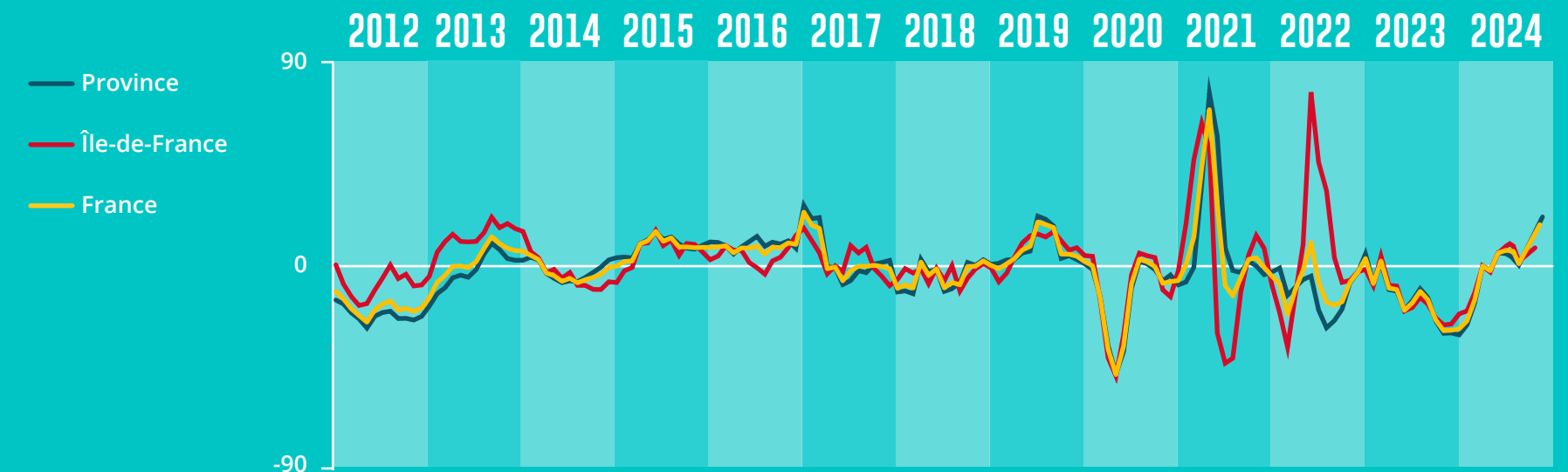


NOVEMBRE 2024

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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin octobre	+12,6%	+4,4%	+5,6%	-7,8%	-25,2%	+5,9%
PROVINCE	Glissement annuel à fin octobre	+3,9%	-1,6%	+2,6%	-21,0%	-26,6%	+13,7%



NOVEMBRE 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 m<sup>2</sup> affiché

Prix mesuré lors de la prise de mandat

#### Prix au m<sup>2</sup> signé

Prix mesuré lors de la signature du compromis

CONTACTS  
PRESSE

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

**Delphine Sibony**  
delphine.sibony@gmail.com  
06 82 18 98 53

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

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

#### Les membres actuels en sont :

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

