

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



# LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN MAI 2023



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

JUIN 2023  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ Alors que le resserrement de l'accès au crédit n'a pas été allégé, la récession du marché de l'ancien se durcit depuis le début de 2023, avec des ventes de plus de 20 % sous leur niveau de 2019. Et la baisse des prix de l'ancien concerne maintenant 66 % des villes franciliennes, pendant qu'en Province les augmentations se constatent toujours dans 81 % des villes. ”*

**Michel Mouillart**

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

**3 360 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Progression soutenue des  
prix des maisons anciennes

**+0,5 %** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Renforcement du clivage  
entre l'Île de France  
et la Province

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

Les prix des maisons  
neuves sous pression

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

Moindre progression des  
prix des maisons dans la  
plupart des métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



## PROGRESSION SOUTENUE DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES

L'augmentation des prix des maisons reste soutenue sur un marché totalement déséquilibré, entre une demande nombreuse et déterminée (bien que rationnée par le crédit), et plus aisée qu'auparavant, et une offre insuffisante qui se réduit au fil des mois. Les prix signés progressent ainsi de 4.2 % sur un an : après avoir ralenti pendant 6 mois, d'octobre 2022 à mars dernier, la hausse des prix retrouve maintenant de la vigueur. Au cours des 3 derniers mois, les prix signés ont cru de 1.2 % et les prix affichés de 1.8 %. Car le déplacement de la demande vers des villes petites et moyennes où les prix sont plus accessibles compte tenu du niveau des apports personnels exigés continuent à alimenter la hausse des prix. Alors que les ambitions affichées par les vendeurs se raffermissent.

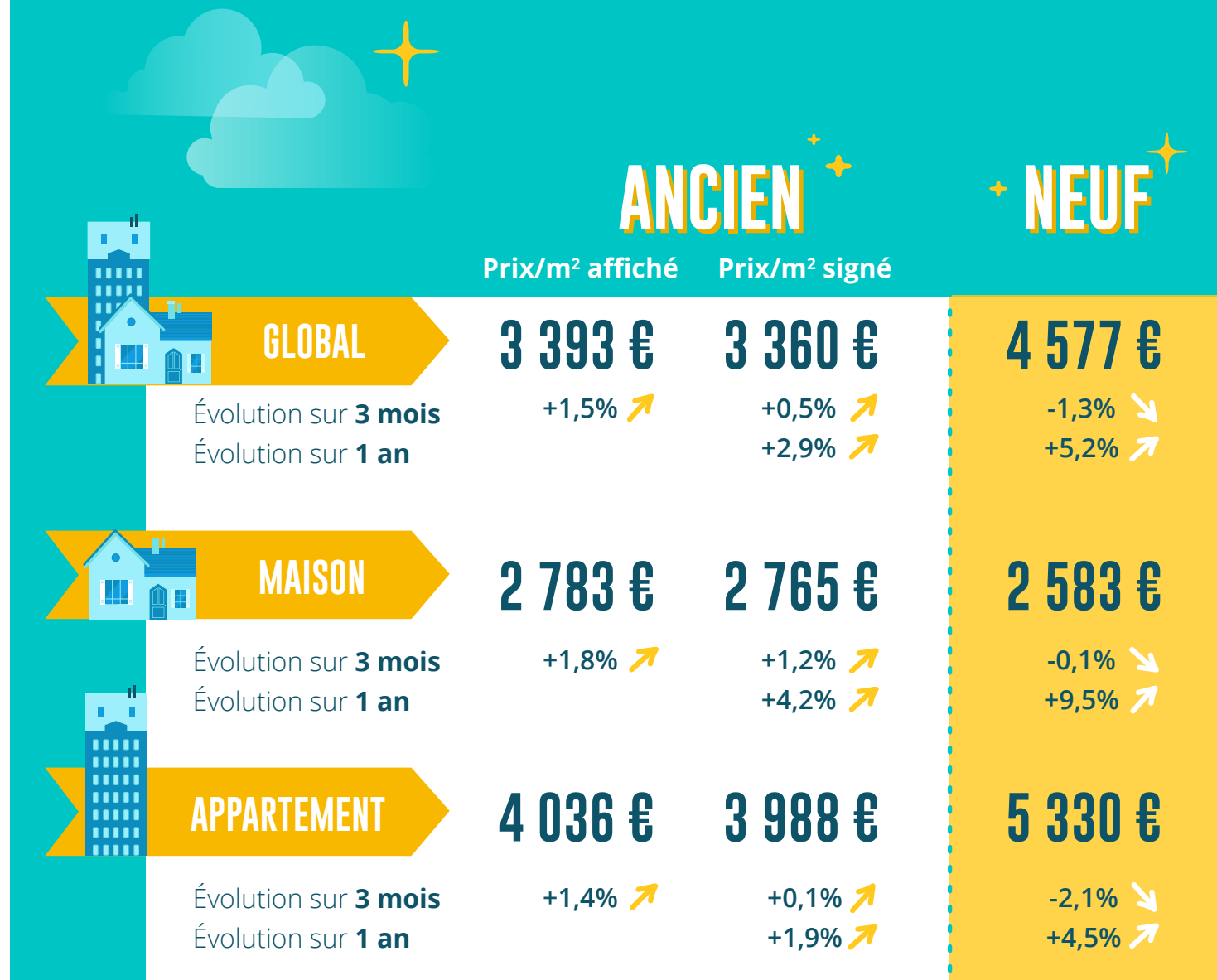
Sur le marché des appartements où la demande bute souvent sur les exigences d'apport personnel (compte tenu des niveaux de prix pratiqués dans les grandes villes), les augmentations de prix sont moins rapides que pour les maisons. Et la courbe des prix ralentit toujours, avec + 1.9 % sur un an (contre + 4.0 % en 2022) : mais si la tendance baissière se renforce en Ile de France, les tensions persistent en Province avec une hausse rapide des prix qui s'installe dans de nombreuses villes. D'ailleurs les prix affichés augmentent de 1.4 % en trimestre glissant, après avoir reculé pendant 6 mois, durant l'automne 2022 et l'hiver 2023.

## LES PRIX DES MAISONS NEUVES SOUS PRESSION

La hausse des prix des logements neufs reste rapide (+ 5.2 % sur un an, en niveau annuel glissant). L'évolution des coûts de la construction et le poids de contraintes environnementales pesant sur le niveau de l'offre nouvelle renforcent les tensions sur les prix. Ainsi, compte tenu de l'absence de volonté publique de mieux maîtriser le prix et la disponibilité des terrains à bâtir, aucune des composantes du prix d'un logement neuf ne permet d'infléchir la pression inflationniste.

Les prix des maisons progressent le plus rapidement (+ 9.5 % sur un an), en dépit d'un recul des ventes qui ressemble maintenant à un effondrement du marché. Les conséquences de la RE2020 produisent tous leurs effets, alors que la mise en œuvre anticipée et souvent incontrôlée du ZAN déstabilise le marché en profondeur. L'ensemble contribuant à la destruction de l'appareil de production.

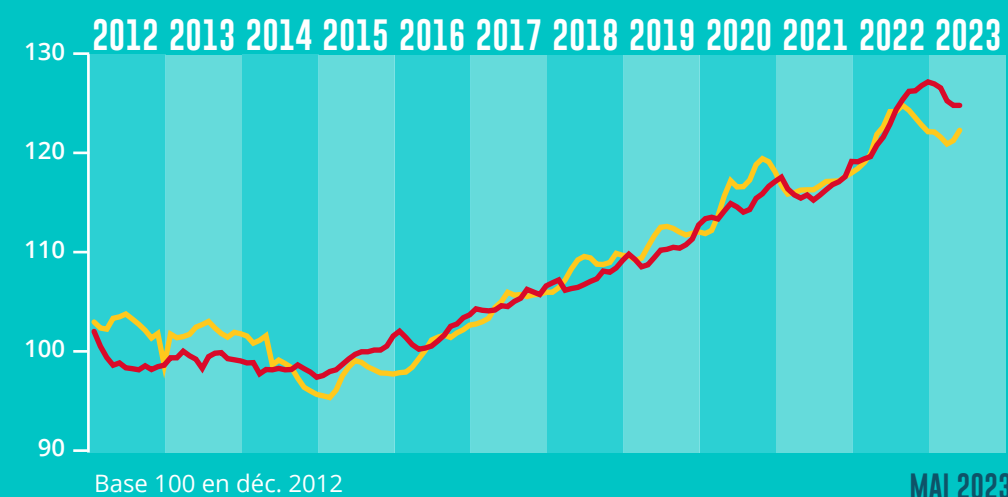
En revanche, le ralentissement de la hausse des prix des appartements constaté depuis l'automne dernier se poursuit (+ 4.5 % sur un an, contre + 5.2 % en 2022) : le blocage du marché de la revente de logements anciens affecte particulièrement les ventes des promoteurs qui chutent rapidement. Face à une demande en panne, le recul des prix est toujours rapide (- 2.1 % sur trois mois).



## INDICE DES PRIX SIGNÉS

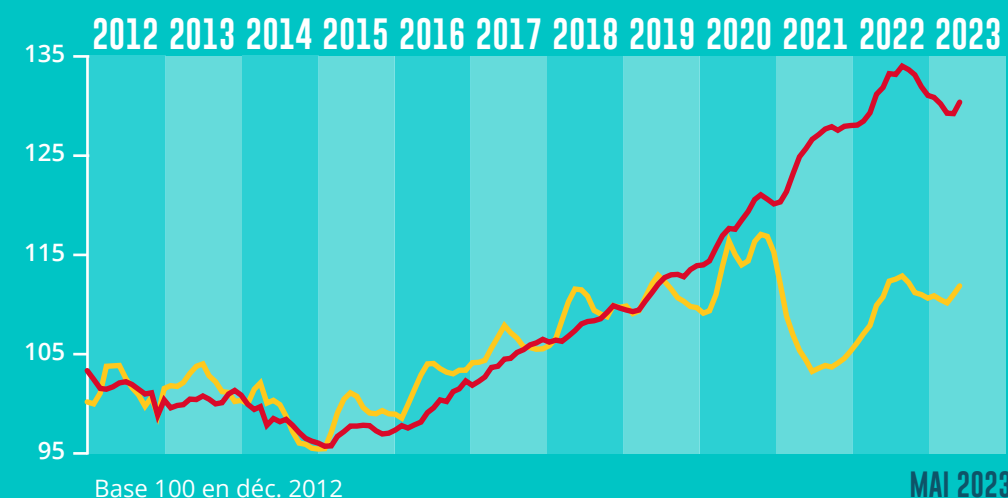
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## RENFORCEMENT DU CLIVAGE ENTRE L'ILE DE FRANCE ET LA PROVINCE

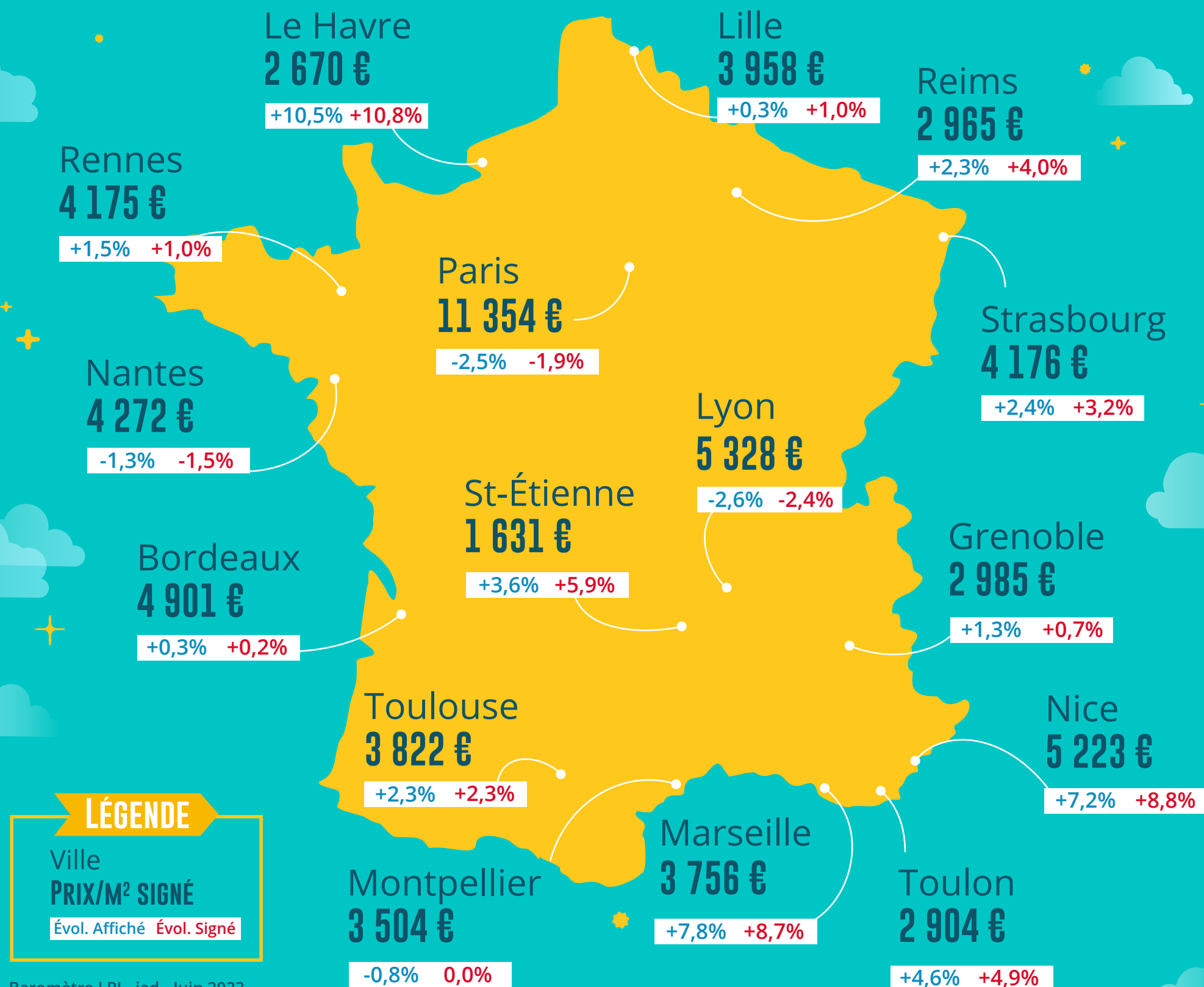
A fin mai, la baisse des prix des appartements anciens se renforce en Ile de France : elle concerne maintenant 66 % des villes de plus de 40 000 habitants (58 % en avril), contre une proportion de 19 % en Province (comme en avril). Et elle est maintenant de 1.0 % sur un an (niveau annuel glissant), alors qu'en Province la hausse des prix se poursuit, au rythme de 4.5 % sur un an. La baisse des prix franciliens concerne principalement les villes où leur niveau est devenu inaccessible pour une large part de la demande fortement affectée par le rationnement du crédit : dans ces villes, les prix dépassent les 5 000 €/m<sup>2</sup> et le recul est de 2.0 % en moyenne. En revanche, les prix progressent toujours dans les villes les moins chères qui récupèrent d'ailleurs une partie de la demande qui s'éloigne toujours plus pour pouvoir acheter : la hausse est alors de 1.6 %, en moyenne.

La baisse des prix est ainsi quasiment générale dans les Hauts de Seine (- 1.7 % sur un an) où le prix moyen est de l'ordre de 7 500 €/m<sup>2</sup> : à l'exception de Clichy, Nanterre et Suresnes où la hausse des prix se constate encore, bien qu'à un rythme plus lent qu'auparavant. La situation est comparable dans le Val de Marne (- 1.8 %), bien que le niveau des prix y soit inférieur (de l'ordre de 5 100 €/m<sup>2</sup>, en moyenne). En revanche, les prix sont plus fréquemment stables en Seine-Saint Denis (de l'ordre de 4 200 €/m<sup>2</sup>, en moyenne).

En Province, les hausses de prix sont d'au moins 10 % en avril dans 17 % des villes (au moins 6 % dans 37 % des villes). La hausse reste soutenue et à très haut niveau à Clermont-Ferrand, au Havre, à Lorient ou à Perpignan. Alors qu'à Amiens, à Evreux, à La Rochelle ou à Nîmes, l'augmentation des prix se renforce pour s'ancrer au-dessus des 10 %, parfois après une période de progression ralentie. Cependant, dans certaines villes, la hausse des prix ralentit, après une (longue période) qui a rendu difficile la réalisation, dans le contexte de resserrement de l'accès au crédit : tel est le cas à Annecy, Brest, Le Mans, Marseille ou Quimper où les augmentations sont maintenant de 8 à 9 %.

En revanche, les prix baissent après souvent des hausses qui ont épuisé une demande, sur des territoires qui ont perdu de leur attractivité : comme à Lyon et dans son sillage, Bron et Villeurbanne ; ou dans le Nord, à Douai, Roubaix, Villeneuve d'Ascq ou Wattrelos, pendant que le ralentissement se renforce sur Lille.

## 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 - Juin 2023

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 565 €	-2,4 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 698 €	3,8 %
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 176 €	3,2 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 632 €	6,7 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 420 €	2,5 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 901 €	0,2 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 831 €	-2,4 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 364 €	9,9 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 704 €	3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	4 154 €	7,7 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 795 €	17,9 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 021 €	2,2 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 294 €	4,6 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 454 €	-5,1 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 952 €	3,8 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 501 €	9,0 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 996 €	13,8 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 405 €	8,1 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 175 €	1,0 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 047 €	-1,4 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 111 €	4,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 273 €	4,0 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 586 €	18,4 %
Centre	CHER	BOURGES	2 173 €	18,7 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 684 €	-1,0 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 280 €	9,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 898 €	2,2 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 165 €	0,1 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 830 €	16,7 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 932 €	20,8 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 965 €	4,0 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 854 €	4,9 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 434 €	-8,1 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 400 €	0,5 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 944 €	11,9 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 670 €	10,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 018 €	4,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 217 €	-3,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 670 €	-3,8 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 508 €	0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	7 024 €	-4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 595 €	1,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 231 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 651 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 717 €	4,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 458 €	-0,4 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 717 €	-2,5 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 385 €	2,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	4 008 €	-1,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	4 131 €	0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 387 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 381 €	0,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 581 €	-1,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 473 €	-2,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 164 €	-1,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 430 €	0,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 106 €	3,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 424 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 755 €	-2,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 403 €	-1,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 223 €	-1,1 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 505 €	-0,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 330 €	-3,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 176 €	1,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 108 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 961 €	-5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	7 218 €	-2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 342 €	0,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 617 €	-2,0 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 929 €	0,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 423 €	-1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 220 €	1,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 969 €	-3,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 429 €	-3,6 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 354 €	-1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 704 €	-0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	4 034 €	2,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 409 €	-3,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 452 €	-0,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 919 €	-3,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 066 €	1,6 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 248 €	1,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 788 €	0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 561 €	1,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 353 €	-2,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 223 €	-0,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 966 €	1,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 403 €	-1,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 593 €	-2,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 686 €	-0,3 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 662 €	4,1 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 543 €	0,6 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	2 999 €	-0,7 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 725 €	-1,6 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

### DANS 178 VILLES



			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 077 €	-1,6 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 356 €	-1,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 670 €	6,8 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 306 €	4,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 504 €	0,0 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 164 €	-5,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 359 €	11,1 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 812 €	15,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 689 €	7,1 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 653 €	2,0 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 788 €	0,7 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	2 979 €	9,3 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 705 €	0,7 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 687 €	10,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 521 €	3,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 822 €	2,3 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 159 €	8,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 793 €	12,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 828 €	3,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 852 €	2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 246 €	-9,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 465 €	1,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 958 €	1,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARQ-EN-BAROEUL	3 699 €	8,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 161 €	-3,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 219 €	10,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 134 €	7,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 188 €	-4,4 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 931 €	-5,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 988 €	7,0 %
Occitanie	GARD	ALES	1 550 €	7,3 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 661 €	-2,1 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 560 €	-0,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 058 €	7,2 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 642 €	10,9 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 475 €	-4,9 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 452 €	9,9 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 385 €	4,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 272 €	-1,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 012 €	-7,5 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 792 €	2,9 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 184 €	5,8 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 586 €	10,7 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	2 225 €	15,7 %

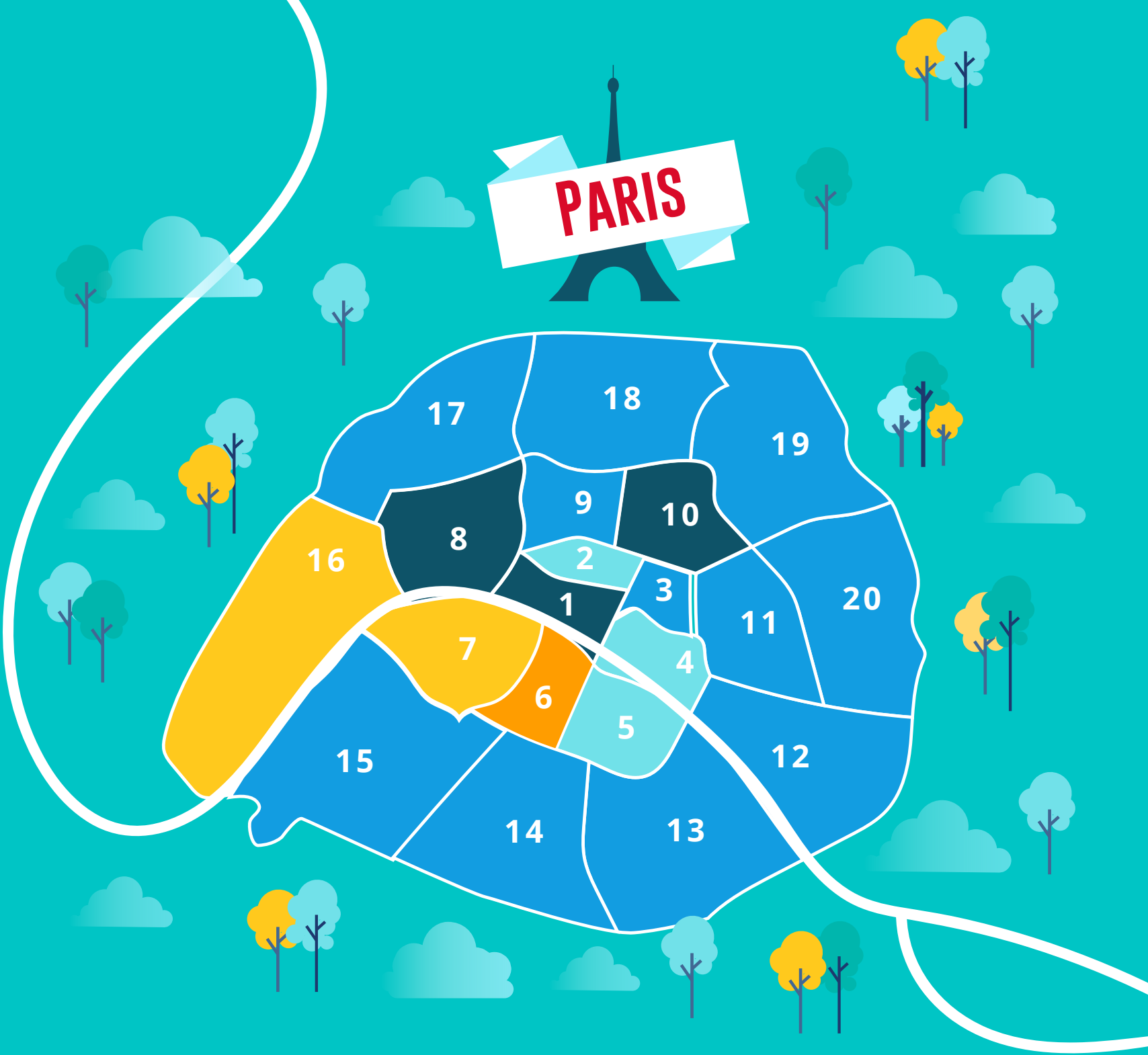
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 579 €	0,0 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 546 €	8,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 837 €	3,3 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 604 €	13,7 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 060 €	13,4 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 440 €	1,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 953 €	6,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 178 €	6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 828 €	19,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 092 €	9,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 491 €	-4,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 903 €	10,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 463 €	0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 206 €	4,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 625 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 592 €	5,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 029 €	4,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 779 €	3,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 007 €	1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 029 €	1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 756 €	8,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 972 €	-1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 223 €	8,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 791 €	0,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 904 €	4,9 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 968 €	1,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 292 €	-1,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 699 €	0,9 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 095 €	0,9 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 985 €	0,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 328 €	-2,4 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELMAR	1 763 €	-10,2 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 631 €	5,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 907 €	-2,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 280 €	5,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 955 €	4,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 535 €	7,8 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 268 €	-1,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	6 010 €	9,6 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 384 €	3,1 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





# PARIS

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**10 978 €**  
 Affiché **+0,1%** Signé **-0,2%**

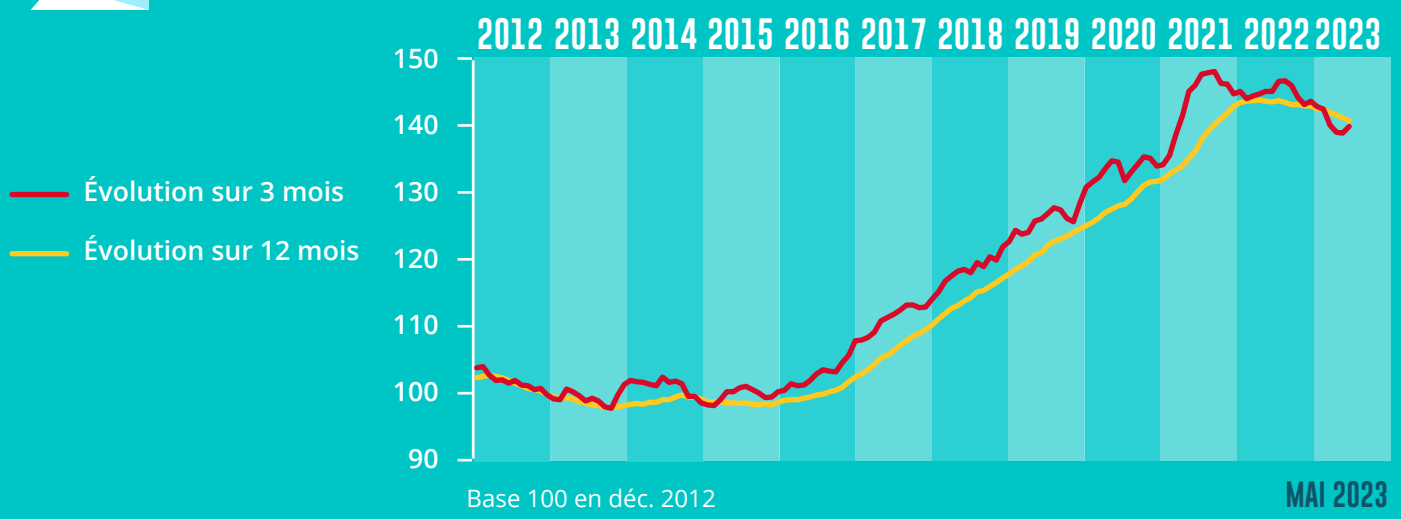
### SUR 1 AN

**11 354 €**  
 Affiché **-2,5%** Signé **-1,9%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 456 €	-5,8 %	-5,6 %
2	12 304 €	-1,2 %	+0,3 %
3	12 867 €	-3,0 %	-3,3 %
4	13 539 €	-1,3 %	+0,4 %
5	13 210 €	+1,1 %	0,0 %
6	15 603 €	+3,8 %	+7,1 %
7	15 172 €	+5,0 %	+3,8 %
8	12 189 €	-5,3 %	-10,0 %
9	11 723 €	+0,6 %	-1,2 %
10	10 425 €	-6,4 %	-5,0 %
11	10 964 €	-3,5 %	-2,5 %
12	10 222 €	-2,7 %	-2,0 %
13	10 135 €	-3,7 %	-2,2 %
14	10 712 €	-4,3 %	-1,9 %
15	11 038 €	-2,5 %	-1,6 %
16	12 185 €	+1,6 %	+2,3 %
17	11 806 €	-2,6 %	-2,2 %
18	10 101 €	-2,6 %	-2,3 %
19	9 277 €	-5,5 %	-4,6 %
20	9 464 €	-4,8 %	-4,2 %

## 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**

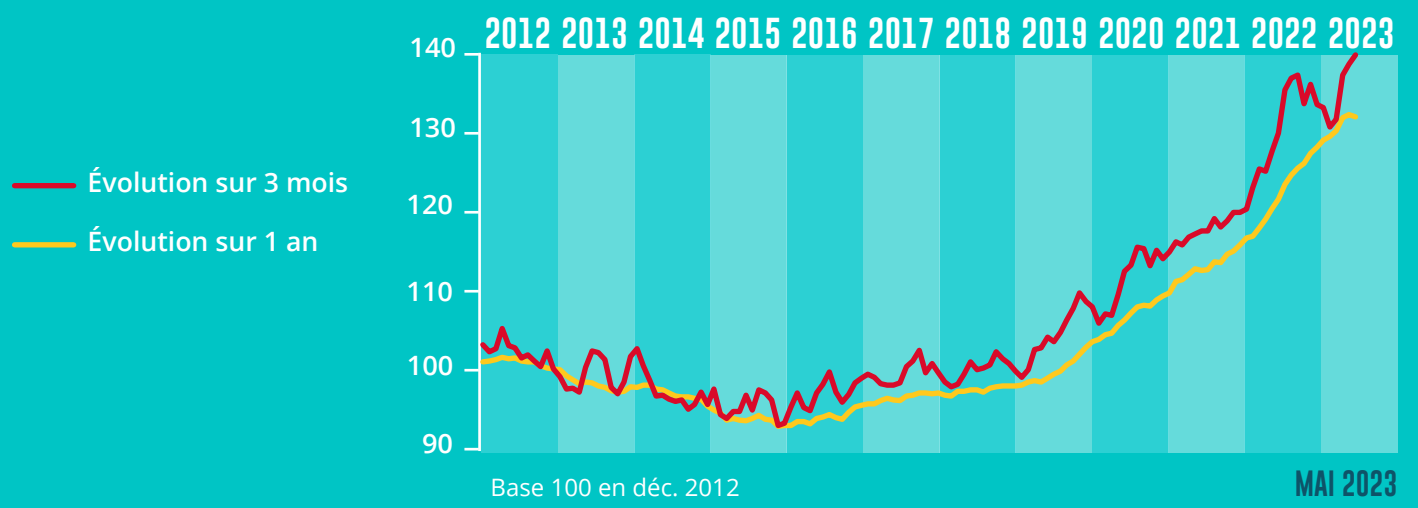
**SUR 3 MOIS**

**3 845 €**  
Affiché **+3,7%** Signé **+6,3%**

**SUR 1 AN**

**3 756 €**  
Affiché **+7,8%** Signé **+8,7%**

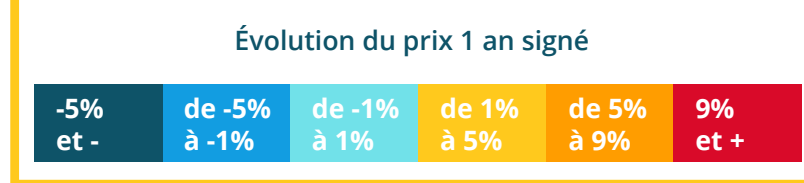
**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 285 €	+7,4 %	+7,6 %
2	4 433 €	+14,0 %	+13,2 %
3	2 281 €	-6,9 %	-3,6 %
4	3 303 €	+8,1 %	+9,3 %
5	3 939 €	+11,0 %	+12,3 %
6	4 229 €	+9,2 %	+6,7 %
7	5 758 €	+7,9 %	+12,4 %
8	5 056 €	+11,2 %	+14,1 %
9	3 419 €	+7,7 %	+6,7 %
10	2 878 €	-3,3 %	+2,5 %
11	3 114 €	+8,6 %	+12,5 %
12	3 628 €	+4,3 %	+3,9 %
13	3 064 €	+4,6 %	+10,5 %
14	2 144 €	+8,5 %	+2,2 %
15	2 009 €	-2,1 %	+7,7 %
16	NC	NC	NC

**LÉGENDE**







**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 075 €**  
Affiché **-0,8%** Signé **-2,3%**

**SUR 1 AN**

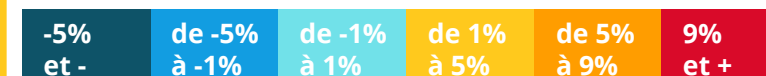
**5 328 €**  
Affiché **-2,6%** Signé **-2,4%**

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

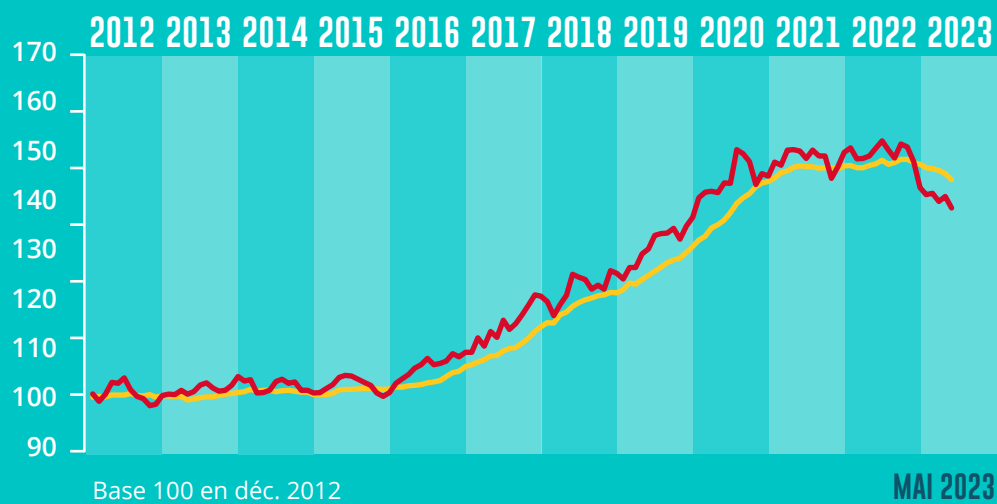
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 177 €	+0,3 %	-2,7 %
2	6 527 €	-1,1 %	+0,8 %
3	5 381 €	-3,4 %	-1,5 %
4	5 679 €	+0,6 %	-1,8 %
5	4 619 €	-5,2 %	-9,3 %
6	6 256 €	-3,5 %	-3,4 %
7	5 171 €	-4,8 %	-3,8 %
8	4 562 €	-3,6 %	-0,5 %
9	4 595 €	+0,2 %	+4,4 %

**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé



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



## RETOURS TERRAIN

*“ Dans un contexte marché où les prix sont sur une tendance à la baisse et où l'accès au crédit est très contraint, nous observons à travers le maillage national de nos 16 000 conseillers une prise de mandat toujours dynamique mais une plus grande difficulté à trouver des acquéreurs. Nous constatons également une très légère baisse du prix moyen des biens vendus sur le mois de mai, qui vient confirmer la tendance observée dans le baromètre et un début de réajustement des prix, même si des disparités régionales existent.”*

**Olivier Descamps**  
Directeur Général iad France

“ Au mois de mai, fait ce qu'il te plaît !!! On parle souvent de ce mois comme étant le plus joli mois de l'année...Cela se confirme également sur le marché de l'immobilier Toulonnais !!! Avec un bon stock de nouveaux mandats prêts pour combler nos acquéreurs en quête d'une certaine qualité de vie en bordure de notre joli littoral varois. Toulon reste une ville aux prix attractifs au regard des villes balnéaires limitrophes ; et selon les quartiers, notre ville ravit investisseurs, primo accédants, militaires et résidence secondaire (ou de villégiature). Le secret, dans le contexte actuel, diversifier son portefeuille, relancer sa liste chaude, et valoriser notre différence pour faire la préférence grâce à nos valeurs et la force de notre réseau...”

**Hélène Queste Angeli**  
Conseiller iad France - Toulon

“ Ma plus belle performance du mois de mai est la vente d'un bien situé dans ma commune, près de chez moi en moins d'une semaine. Le marché immobilier actuel est très compliqué car le contexte économique et les conditions d'octroi des prêts se sont durcies. Le meilleur conseil que l'on peut donner à nos clients vendeurs est de leur proposer un prix de vente en concordance avec les prix du marché actuel. C'est le gage d'une vente rapide surtout lorsque l'on connaît bien son secteur et sa zone de chalandise.”

**Lydie Ancian**  
Conseiller iad France - Evreux

“ Face à un marché sous tension et orienté acquéreurs, il faut être plus que jamais à l'écoute de nos clients afin de les accompagner au mieux sur leurs recherches. En mai, j'ai accompagné un couple sur leur recherche de maison, en retour ils m'ont confié la vente de leurs deux appartements dont l'un est déjà sous offre.”

**Damien Audinot**  
Conseiller iad France - Annecy

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

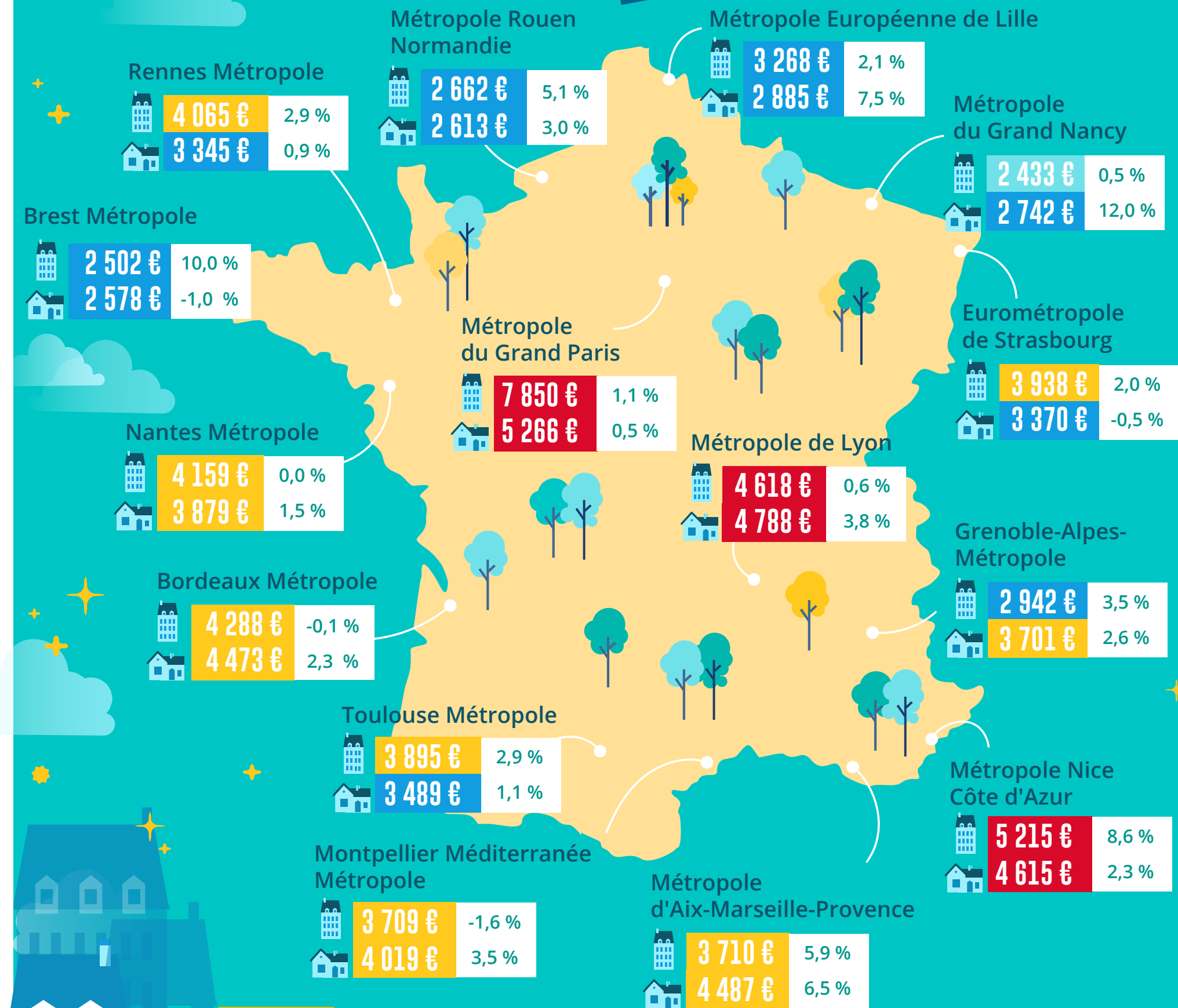
## MOINDRE PROGRESSION DES PRIX DES MAISONS DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLIS

Jusqu'en avril dernier, l'augmentation des prix des maisons a été rapide dans la plupart des métropoles et bien souvent plus rapide que celle des appartements. Mais alors que France entière la hausse s'est poursuivie en mai, à un rythme qui s'est même accru au cours des derniers mois, les prix des maisons reculent maintenant ou ne progressent plus que très lentement dans plusieurs métropoles, très différentes entre elles : celles de Brest, du Grand Paris, de Rennes et Strasbourg. Et sauf sur la métropole du Grand Paris, les prix diminuent aussi dans la ville-centre où la préférence de la demande pour la maison individuelle bute sur les difficultés d'accès au crédit. Néanmoins, la progression des prix des maisons reste rapide (au moins 6.5 %) sur les métropoles du Grand Nancy, de Lille et d'Aix-Marseille : sur ces territoires, l'insuffisance de l'offre alimente encore les hausses de prix. Alors que dans les autres métropoles, même si les déséquilibres quantitatifs du marché sont grands, l'évolution des prix est maintenant moins vive (de l'ordre de 2 à 3 %) : les déplacements de la demande vers la périphérie ne viennent plus entretenir un rythme de hausse qui a progressivement érodé les capacités d'achat des ménages.

Pourtant, avec l'accentuation de la récession et la réduction de l'offre de biens disponibles à la vente, les déséquilibres de marché se sont partout renforcés. La hausse des prix des appartements reste soutenue (de l'ordre de 4 % sur un an) sur les espaces métropolitains de Grenoble et Rouen : en revanche, elle ralentit toujours sur Lille, Rennes, Strasbourg et Toulouse avec une augmentation qui n'est plus que de 2 à 3 %. Par contre, elle s'affiche à haut niveau (5 à 6 %) sur les métropoles de Marseille et de Rouen : s'affichant même à 8.0 % sur la métropole de Nice-Côte d'Azur et à 10.0 % sur Brest Métropole, où l'offre est notoirement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire. Ailleurs la progression des prix est modeste (de 1 à 2 %), avec parfois un léger recul (les métropoles de Bordeaux et de Montpellier).

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé				APPARTEMENT	PRIX / M² SIGNÉ SUR 1 AN	Évolution sur 1 an
2 500 € et -	de 2 500 € à 3 500 €	de 3 500 € à 4 500 €	4 500 € et +			
				MAISON		

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

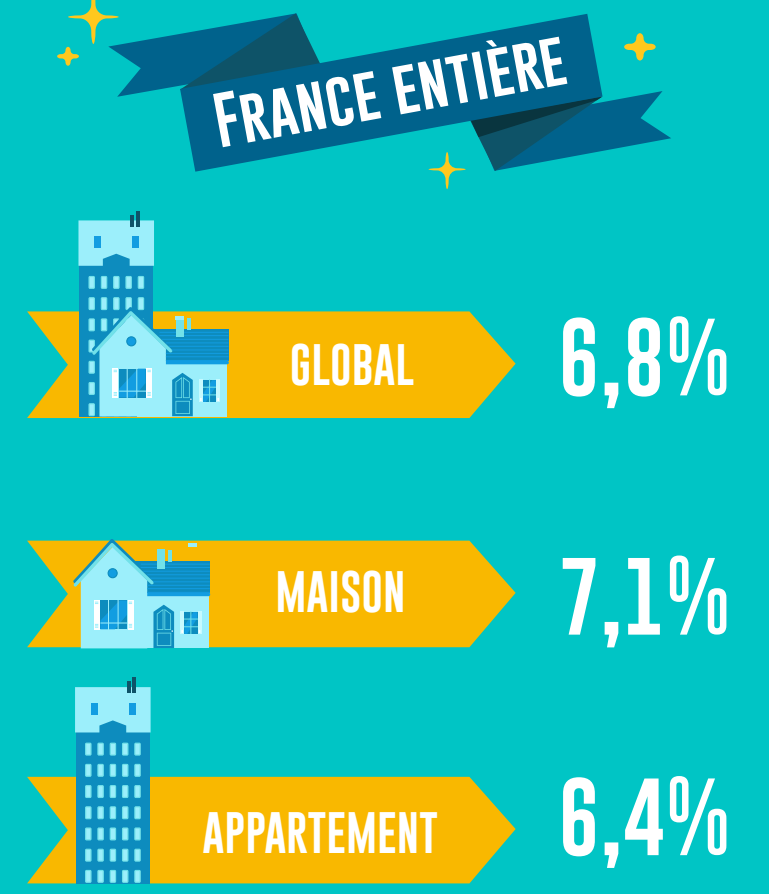
## DES MARGES ÉLEVÉES SUR UN MARCHÉ EN RÉCESSION

Sur un marché en récession, les marges de négociation se maintiennent à haut niveau. En mai, elles se sont établies à 6.8 % pour l'ensemble du marché (41 % au-dessus de leur moyenne de longue période), en hausse de 62 % sur un an. Une telle évolution, sans équivalent par le passé, se constate aussi bien sur le marché des appartements (+ 15 % sur un an, à 6.4 %) que sur celui des maisons (+ 72 % sur un an, à 7.1 %).

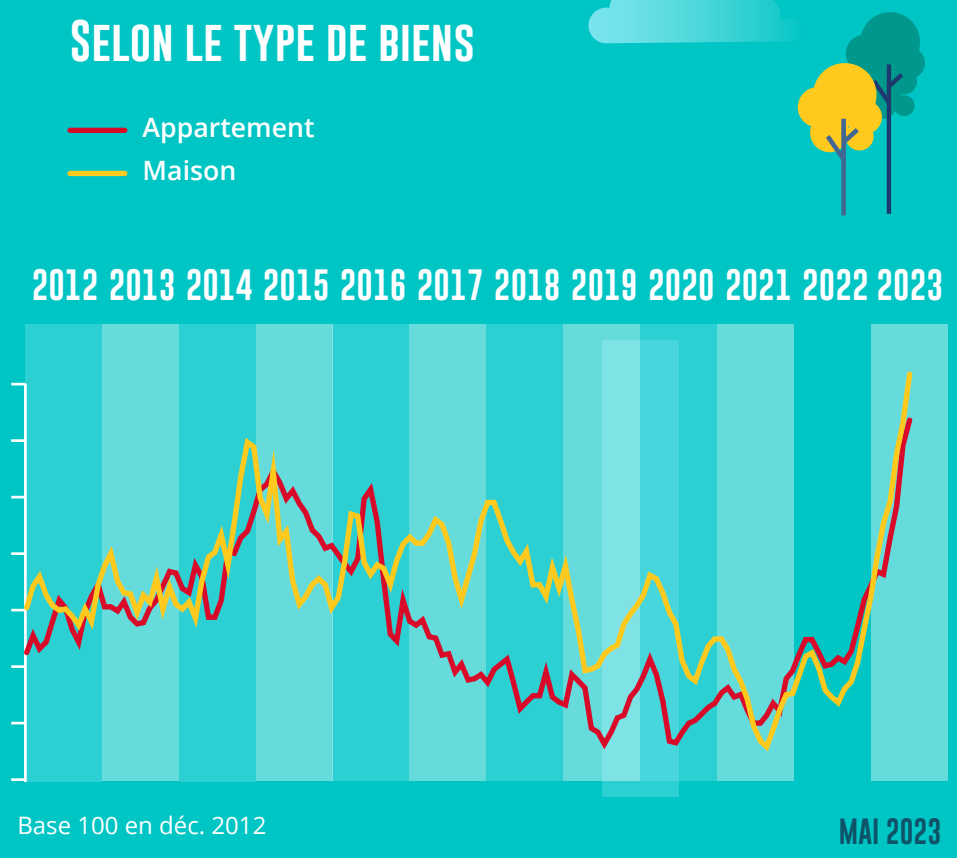
La demande reste prise en étau entre des prix élevés dans l'ancien (et encore en hausse sur de très nombreux territoires) et les exigences bancaires d'un niveau d'apport personnel élevé. Les acheteurs veulent négocier pour parvenir à un prix cohérent avec un plan de financement acceptable par la banque,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

Sur un marché où les délais de réalisation des ventes s'allongent, l'augmentation des marges et les révisions de prix témoignent de la détérioration de la conjoncture. Par exemple, depuis un an, les marges ont augmenté de 150 % pour les appartements de 6 pièces et plus devenus difficiles à revendre (prix élevés, contraintes d'apport personnel trop serrées) ; et de 75 % en moyenne pour les maisons de 5 pièces et moins difficiles à vendre dans un contexte de rationnement du crédit.

Aussi les marges restent les plus élevées dans les régions aux prix bas (Auvergne, Champagne-Ardenne, Lorraine, Picardie) : 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, mais sans que cela soit suffisant pour permettre à un acheteur de réaliser son projet. 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.



## INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

## COUP DE FROID SUR LES ACHATS

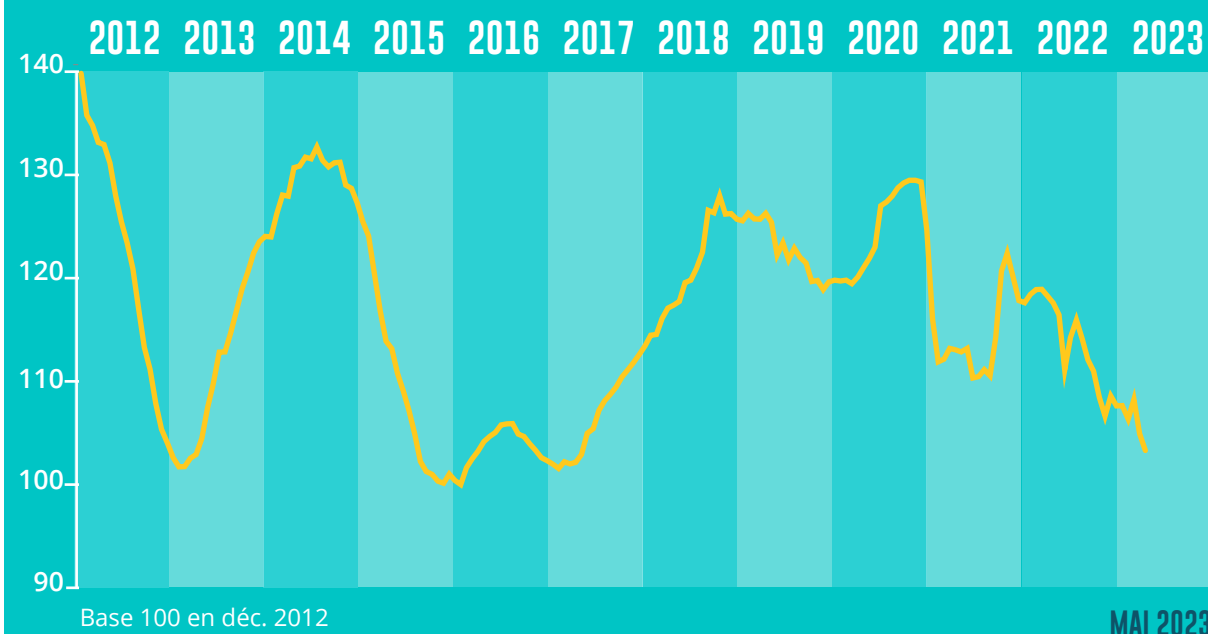
Le mois de mai n'est généralement pas un bon mois pour les achats de logements anciens réalisés par des particuliers. Avec l'arrivée des beaux jours, la succession des ponts n'est pas particulièrement favorable à la transaction immobilière. Cette année encore, les ventes ont reculé : de 8.7 % par rapport à avril (- 6.9 % en longue période). A priori, la conjoncture semble normale. Mais en fait, le mois d'avril n'avait pas été très bon, confirmant la panne de la demande avec des ventes inférieures de 14.1 % à leur niveau de longue période. Les mois d'avril et de mai ont ainsi eu à connaître un nouveau coup de froid sur les achats, en recul de 23.2 % par rapport à la période correspondante de 2022.

Ainsi, comme les mois de février et de mars avaient déjà été très mauvais, et même les plus mauvais de ces 20 dernières années, l'activité enregistrée au cours du 1er trimestre est de 9.7 % inférieure à celle de 2022 et de 23.4 % sous celle du 1er trimestre 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit par la Banque de France.

La récession du marché de l'ancien qui s'était amorcée durant l'automne 2021 est bien là. Et à fin mai, les achats réalisés par des particuliers mesurés en niveau annuel glissant sont en baisse de 11.2 %, en glissement annuel. Après une année 2022 qui avait déjà enregistré une diminution des ventes de 9.2 %, rappelant si besoin en était que la crise n'est pas récente, le marché risque de perdre près de 20 % sur deux ans. Ce qui est très probable, les récentes annonces de la Première ministre et les ajustements techniques de la Banque de France n'ayant rien modifié dans le paysage actuel, alors que la BCE n'a pas remis sa stratégie de remontée des taux d'intérêt.

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

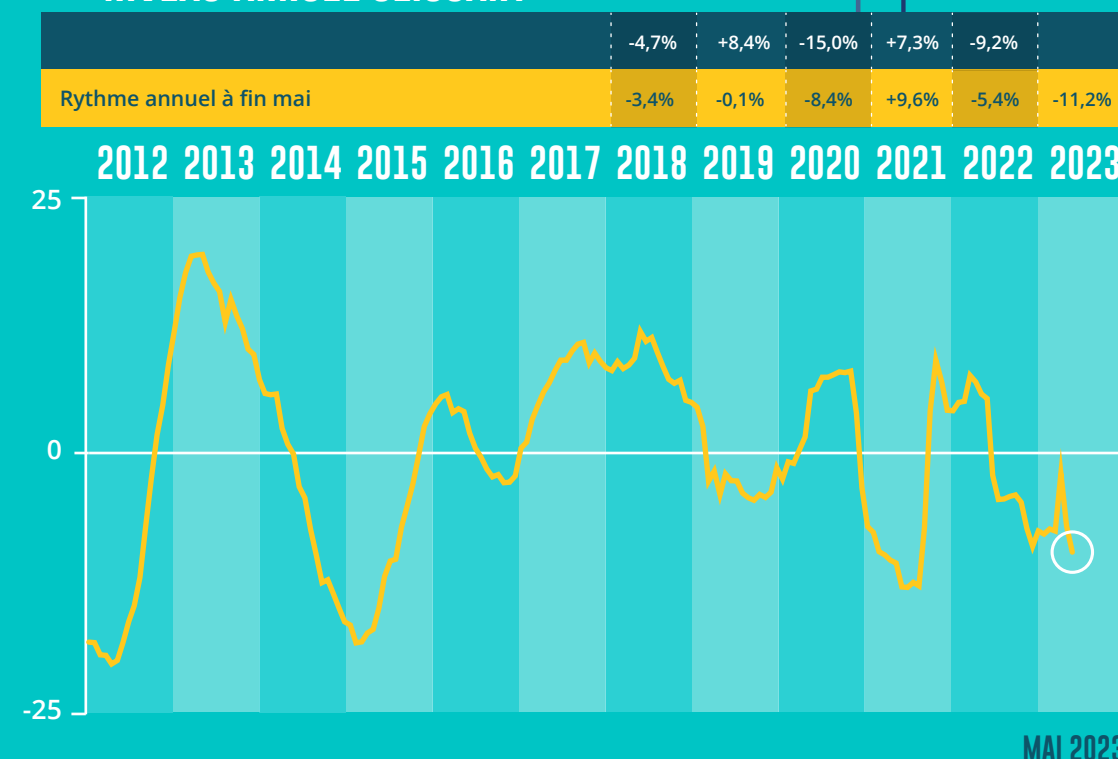
### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



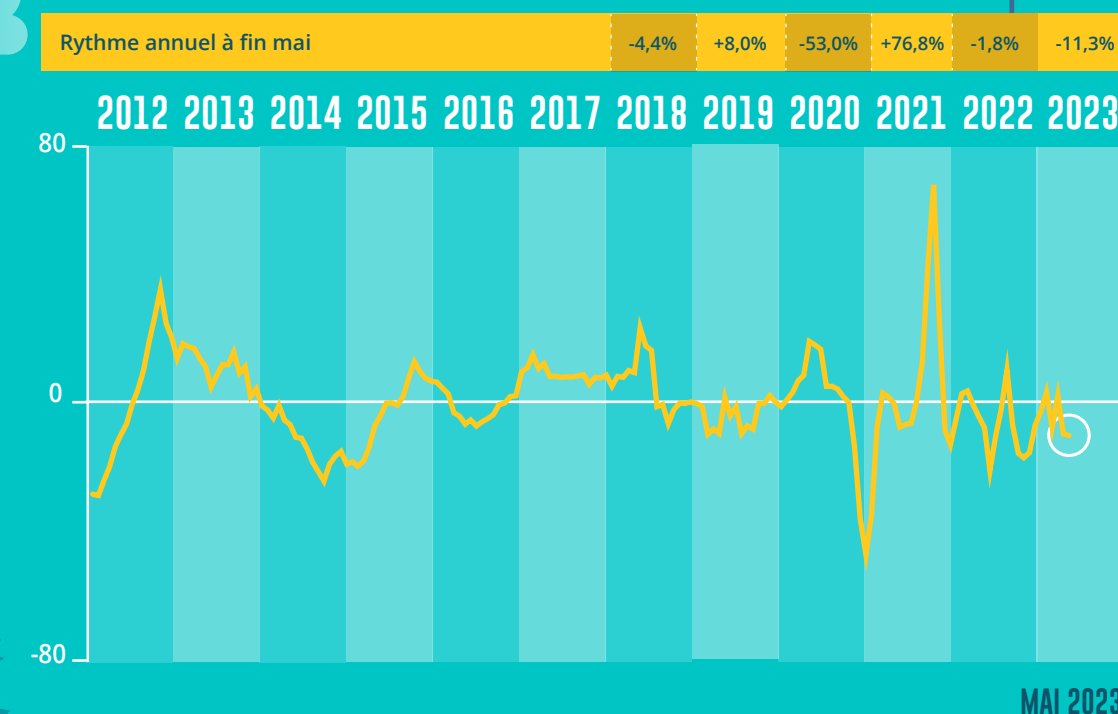
Baromètre LPI - iad - Juin 2023

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



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

## BASSE RAPIDE DES VENTES DANS BEAUCOUP DE RÉGIONS

En mai, sur un marché de l'ancien en récession, le niveau des ventes mesuré en trimestriel glissant était en recul de 11.3 % France entière (en glissement annuel). La chute d'activité est plus marquée en Province : - 12.0 %, contre - 9.6 % en Ile de France.

Comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes progressent néanmoins de l'ordre de 10 % en Bourgogne et en Champagne-Ardenne, pour de faibles volumes d'activité et après une année 2022 qui avait été très mauvaise. Dans le même temps, les ventes se stabilisent en Auvergne, en Franche Comté et en Lorraine : les niveaux des prix pratiqués permettent bien souvent de répondre aux exigences d'un apport personnel élevé.

En revanche, l'activité s'est doucement repliée (de l'ordre de 5 %) dans le Centre, en Haute Normandie et dans le Nord-Pas de Calais.

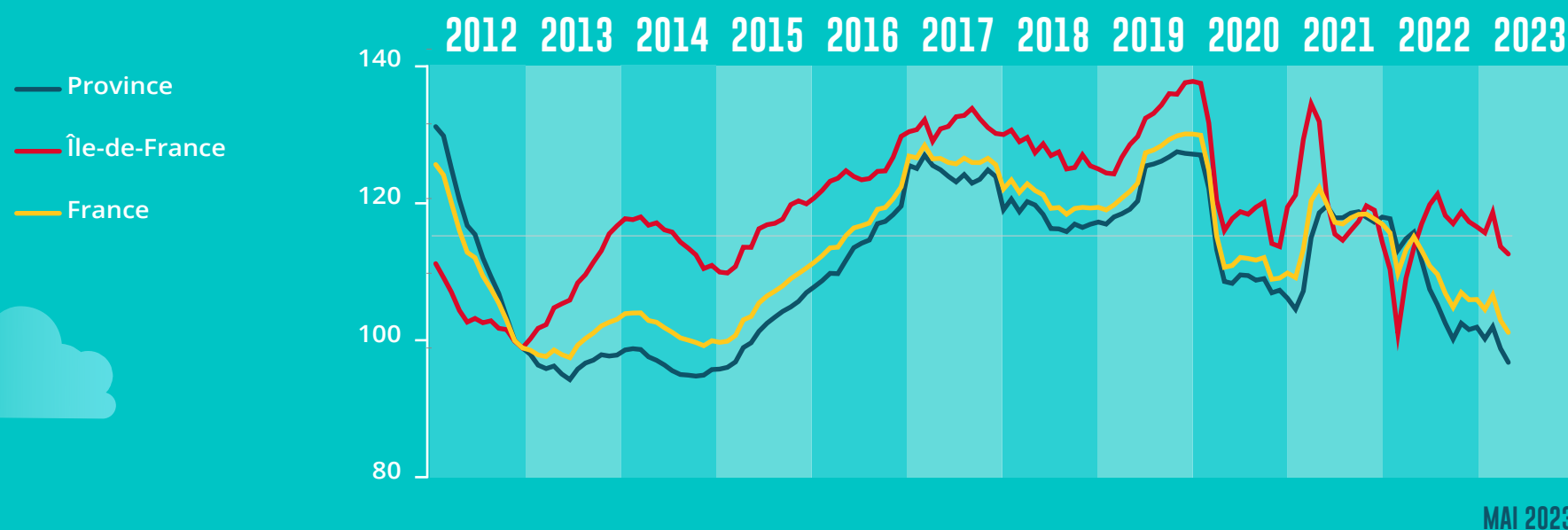
Dans d'autres régions (Alsace, Languedoc-Roussillon, Limousin, Picardie et Poitou-Charentes), l'activité recule à un rythme plus soutenu, de l'ordre de 10 % : donc sur des territoires très différents par le niveau des prix pratiqués ou par les clientèles rencontrées. Ailleurs la chute du marché a été nettement plus rapide (au moins 15 %), lorsque la demande a surréagi à la dégradation de la conjoncture et au resserrement de l'accès au crédit, et surtout sur les territoires où le niveau des prix pratiqués est élevé au regard des budgets (hors endettement) que les candidats à un achat peuvent mobiliser.

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

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

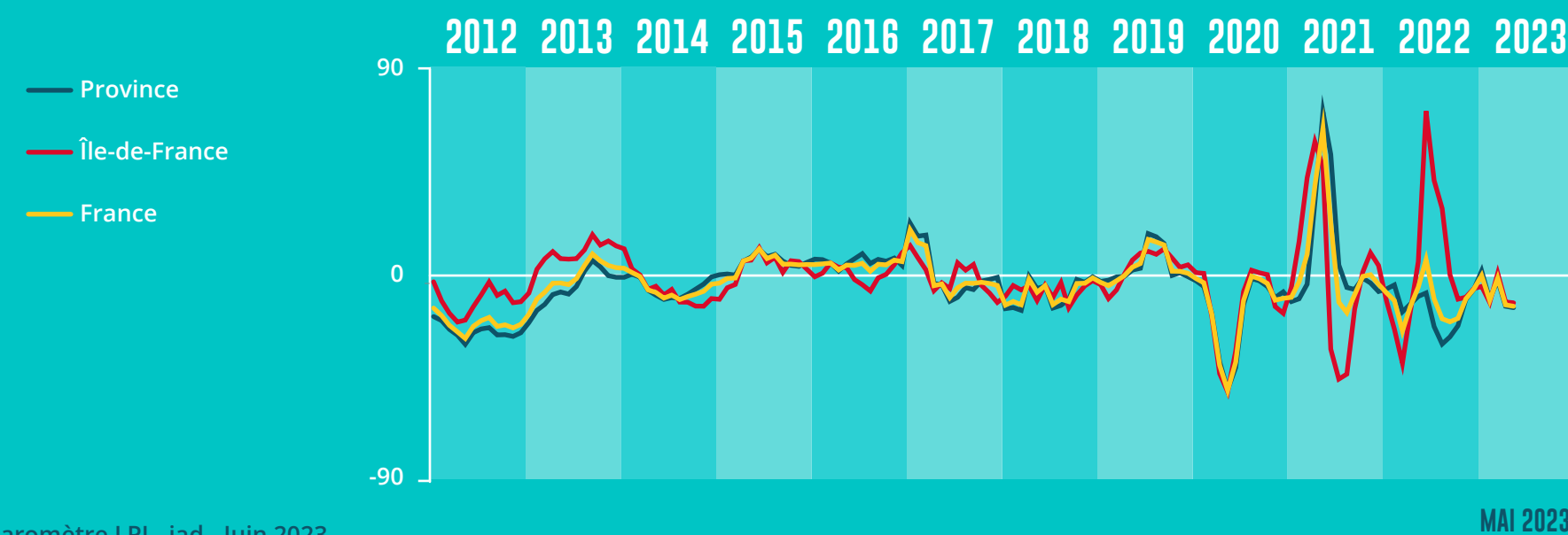
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%
	Rythme annuel à fin mai	-2,5%	+0,9%	-9,0%	+12,6%	-13,0%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin mai	-3,8%	-0,5%	-8,2%	+8,4%	-2,2%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin mai	-8,4%	+11,5%	-53,7%	+57,8%	+10,7%	-9,6%
PROVINCE	Glissement annuel à fin mai	-2,5%	+6,6%	-52,7%	+85,0%	-6,7%	-12,0%



## 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 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

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



