

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



# LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN JUIN 2023



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

**JUILLET 2023**  
**LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER**

*“ Le marché de l'ancien s'enfonce dans la récession, avec des ventes en baisse de 10.6 % sur un an. Pourtant la courbe des prix des logements anciens s'est inversée et les prix signés ont augmenté de 0.7 % depuis 3 mois. En revanche les tensions s'allègent sur les prix des logements neufs, maintenant en recul de 0.8 %.”*

**Michel Mouillart**

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

**3 375 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
 en France,  
 dans l'ancien

Embellie de printemps des  
 prix des logements anciens

**+0,7%** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
 Évolution en France,  
 dans l'ancien sur 3 mois

Renforcement de la baisse  
 des prix en Ile de France

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

Coup de frein sur les prix  
 du neuf

**-21,5%** VOLUME DE TRANSACTIONS  
 Évolution en rythme  
 trimestriel glissant

Atterrissage des hausses  
 de prix de l'ancien dans la  
 plupart des métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



## EMBELLIE DE PRINTEMPS DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Au fil des mois, le marché de l'ancien s'enfonce dans la récession. Pourtant depuis le début du printemps, la courbe des prix des logements anciens s'est inversée : au cours des trois derniers mois, les prix signés ont augmenté de 0.7 % et les prix affichés de 1.5 %. Une telle embellie est habituelle à cette période de l'année : pour autant, elle intervient après de longs mois d'une baisse qui paraissait ininterrompue, d'octobre 2022 à avril 2023. D'ailleurs, le rythme de la hausse des prix mesurés en niveau annuel glissant ralentit encore rapidement : avec + 1.7 % à fin juin, contre + 4.6 % en début d'année.

Sur le marché des appartements où la demande bute sur les exigences d'apport personnel (compte tenu des niveaux de prix pratiqués dans les grandes villes), les augmentations récentes de prix sont les moins rapides : + 0.1 % au cours des trois derniers mois. Aussi, le rythme de la hausse des prix mesurés en niveau annuel glissant ralentit toujours, avec + 0.9 % à fin juin, contre + 3.9 % en janvier : mais si la tendance baissière se renforce en Ile de France, les tensions persistent en Province. Et les prix affichés augmentent de 1.4 % en trimestre glissant, après avoir reculé durant de longs mois.

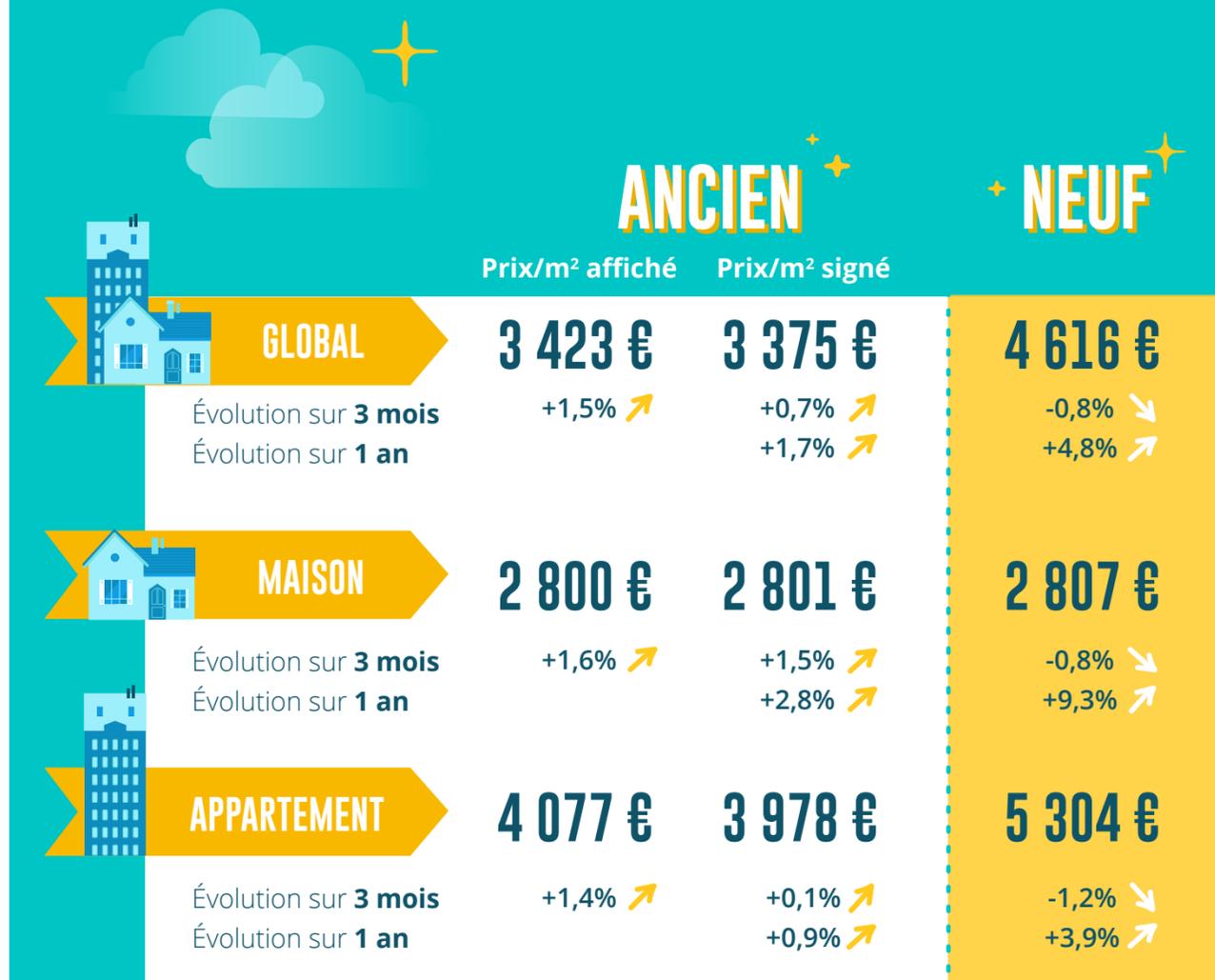
Pour le deuxième mois consécutif, l'augmentation des prix des maisons reste soutenue sur un marché totalement déséquilibré, entre une demande nombreuse et plus aisée qu'auparavant, et une offre insuffisante qui se réduit au fil des mois. Les prix signés progressent ainsi de 1.5 % sur trois mois et les prix affichés de 1.6 %. 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.

## COUP DE FREIN SUR LES PRIX DU NEUF

En dépit de la pression sur les coûts de la construction qui perdure et des contraintes environnementales qui pèsent sur le niveau de l'offre nouvelle, les tensions s'allègent sur les prix des logements neufs. Ainsi, alors que les déséquilibres quantitatifs se renforcent sur un marché de pénurie, le recul des prix persiste pour le 4ème mois consécutif : la baisse mesurée en niveau trimestriel glissant est 0.8 % en juin.

Ce sont les prix des appartements qui reculent le plus rapidement (- 2.1 % sur trois mois), confirmant le recul amorcé au printemps dernier : le blocage du marché de la revente de logements anciens qui s'est renforcé depuis le début de l'année affecte particulièrement les ventes des promoteurs. Ainsi, le ralentissement de la hausse des prix des appartements mesurés en niveau annuel glissant sanctionne ces évolutions : à fin juin, l'augmentation est de 3.9 %, contre 5.5 % en début d'année.

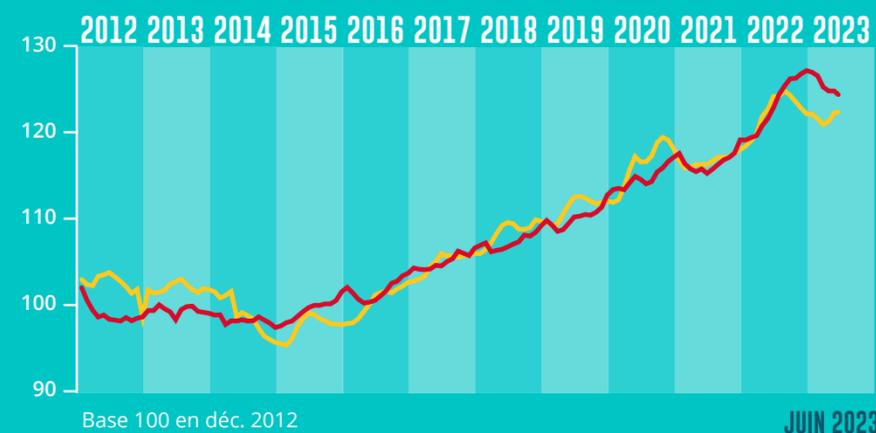
Quant aux prix des maisons mesurés en niveau annuel glissant, leur progression reste soutenue : + 9.3 % sur un an. Néanmoins, la tendance n'est plus à l'augmentation régulière : durant les derniers mois, la probabilité d'une diminution des prix se renforce, avec - 0.8 % à fin juin : la dégradation des principales caractéristiques du PTZ amplifie l'effondrement des ventes des constructeurs de maisons individuelles et contribue largement à cette évolution.



## INDICE DES PRIX SIGNÉS

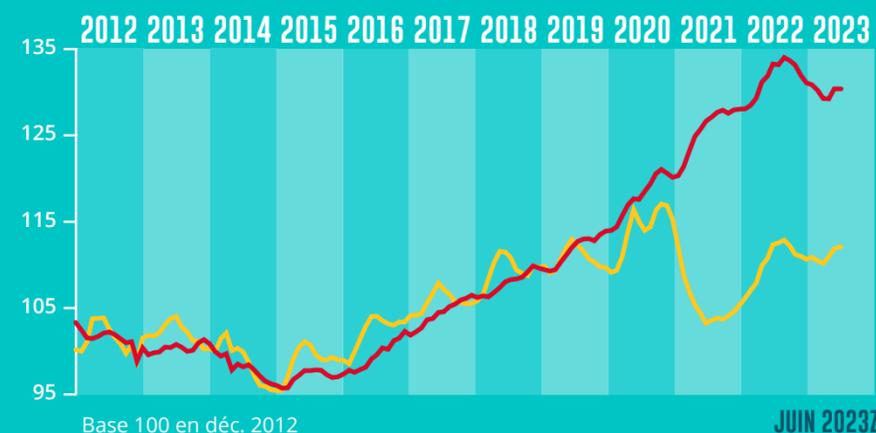
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## RENFORCEMENT DE LA BAISSÉ DES PRIX EN ILE DE FRANCE

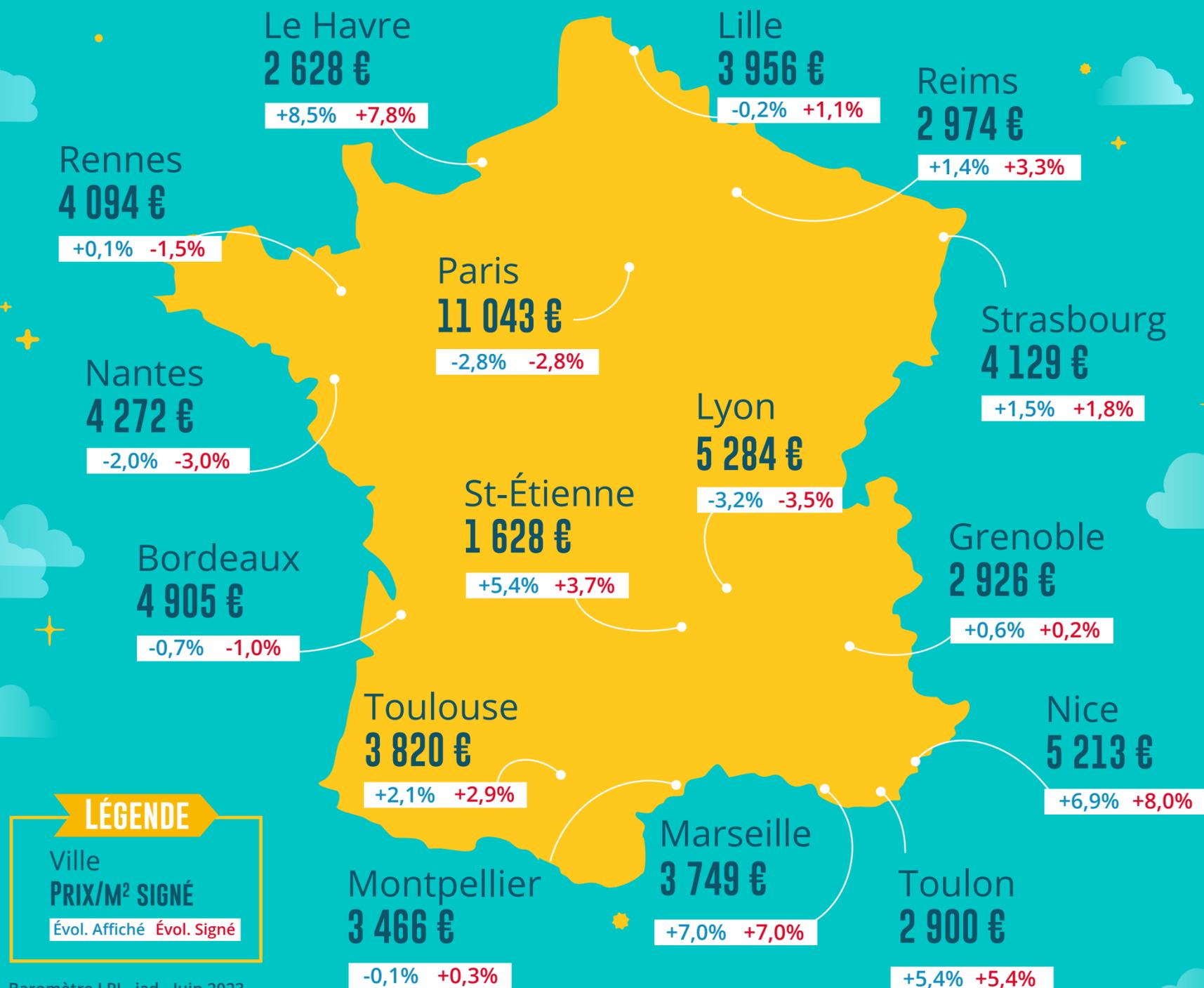
A fin juin, la baisse des prix des appartements anciens se renforce nettement en Ile de France : elle concerne maintenant 80 % des villes de plus de 40 000 habitants (contre 66 % en mai et 58 % en avril), pour une proportion de 23 % en Province (contre 19 % en mai et en avril). Et elle est maintenant de 2.1 % sur un an (niveau annuel glissant), alors qu'en Province la hausse des prix se poursuit, au rythme de 4.0 % sur un an. Jusqu'alors, la baisse des prix franciliens concernait principalement les villes où leur niveau est devenu inaccessible pour une large part de la demande fortement affectée par le rationnement du crédit. Maintenant, la baisse se diffuse largement : partout sur le territoire francilien et sur les villes les moins chères vers lesquelles la demande s'est progressivement déplacée. Lorsque les prix reculent, ils le font de 3.0 % sur un an, en moyenne, et dans ces villes, les prix dépassent les 6 600 €/m<sup>2</sup>. En revanche, les prix progressent toujours dans les villes les moins chères qui récupèrent encore une partie de la demande qui s'éloigne toujours plus pour pouvoir acheter : la hausse est alors de 1.2 %, en moyenne.

La baisse des prix est ainsi presque générale dans les Hauts de Seine (- 2.9 % sur un an) où le prix moyen est de l'ordre de 7 500 €/m<sup>2</sup>. La situation est comparable dans le Val de Marne (- 3.2 %), 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 encore à peu près 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 juin dans 18 % des villes (au moins 6 % dans 38 % des villes). La hausse reste soutenue et à très haut niveau à Arles, Châteauroux, Châlons-en-Champagne, Niort ou Perpignan. 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, Lorient ou Marseille avec des augmentations comprises entre 7 et 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 ; en Aquitaine où Bordeaux entraîne notamment Mérignac ; 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

# LES PRIX DANS LES VILLES

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 129 €	1,8 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 696 €	-0,6 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 637 €	-1,3 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	4 139 €	7,1 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 742 €	3,4 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 905 €	-1,0 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 754 €	-3,3 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 415 €	10,0 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 669 €	6,5 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 415 €	1,2 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 745 €	10,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 023 €	1,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 313 €	5,7 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 440 €	-8,3 %
Bourgogne	COTE-D'OR	DIJON	2 926 €	4,1 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 031 €	2,1 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 471 €	10,7 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 529 €	9,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	5 023 €	1,2 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 094 €	-1,5 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 914 €	9,4 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 285 €	3,7 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 741 €	0,2 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	2 464 €	13,9 %
Centre	CHER	BOURGES	2 093 €	17,9 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 365 €	20,1 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	3 032 €	-4,5 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 930 €	2,4 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 892 €	18,6 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 869 €	5,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 859 €	18,5 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 974 €	3,3 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 439 €	-10,3 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 431 €	1,3 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 952 €	10,1 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 628 €	7,8 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 003 €	3,1 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 598 €	-0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 530 €	1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 936 €	0,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 374 €	-0,7 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 580 €	-0,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 383 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 435 €	-1,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 599 €	-1,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 472 €	-2,6 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	10 113 €	-3,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 437 €	-3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	7 162 €	-3,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	8 136 €	-3,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 378 €	-4,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	6 224 €	-4,4 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 323 €	-4,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 934 €	-5,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 579 €	-6,1 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	11 043 €	-2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 686 €	2,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 067 €	1,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 353 €	0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 990 €	0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 131 €	0,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 419 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 378 €	0,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 457 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	7 040 €	-0,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 459 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 217 €	-1,3 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 414 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 983 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 722 €	-2,6 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 557 €	-3,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 735 €	-3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 327 €	-4,3 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 450 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 376 €	-1,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 994 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 227 €	-2,0 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 270 €	-2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 988 €	-3,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	5 142 €	-3,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 807 €	-4,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 973 €	-5,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	6 029 €	-6,0 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 366 €	1,3 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 476 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 400 €	-4,0 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 237 €	-2,8 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 417 €	-2,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 637 €	2,7 %
Île-de-France	ESSONNE	MASSY	4 455 €	-0,7 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 659 €	-1,3 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 059 €	0,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 689 €	-2,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 559 €	-3,2 %

## 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	6 970 €	-1,5 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 367 €	-2,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 237 €	1,9 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 194 €	-9,4 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 352 €	13,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 694 €	8,8 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 655 €	6,7 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 466 €	0,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 825 €	15,9 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 651 €	-0,9 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 798 €	1,5 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 687 €	0,1 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 074 €	12,7 %
Lorraine	MOSELLE	THIONVILLE	2 657 €	10,1 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 580 €	6,2 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 820 €	2,9 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	2 174 €	7,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	4 022 €	12,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 289 €	10,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 130 €	5,3 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 460 €	2,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 956 €	1,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 169 €	-3,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 180 €	-4,6 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 928 €	-5,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 192 €	-10,5 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 878 €	11,2 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 853 €	9,0 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 743 €	4,3 %
Occitanie	GARD	ALES	1 588 €	13,0 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 738 €	0,3 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 580 €	-6,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	3 137 €	4,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 782 €	1,3 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 272 €	-3,0 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	2 996 €	-7,6 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 053 €	7,2 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 479 €	-2,4 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 462 €	-6,8 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 491 €	8,6 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 796 €	9,0 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	5 631 €	6,8 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 592 €	13,2 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 624 €	1,4 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 998 €	-1,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 612 €	9,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 854 €	2,8 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 542 €	10,2 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	2 067 €	14,9 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 379 €	1,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 880 €	9,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 213 €	8,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 252 €	7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 596 €	2,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	2 995 €	1,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 040 €	1,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 962 €	5,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 875 €	17,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 749 €	7,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 165 €	6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 835 €	1,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 959 €	-2,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 594 €	5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	3 920 €	8,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 900 €	5,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	2 190 €	5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 594 €	0,7 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 027 €	0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 485 €	-6,4 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	1 958 €	1,0 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 137 €	1,3 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 259 €	3,0 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTÉLIMAR	1 792 €	-3,6 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 926 €	0,2 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 628 €	3,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 592 €	9,9 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 941 €	9,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 745 €	-0,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 293 €	-0,7 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 226 €	-2,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 284 €	-3,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 871 €	-4,0 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 966 €	7,7 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 330 €	0,8 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

DANS 178 VILLES





**FOCUS VILLE**

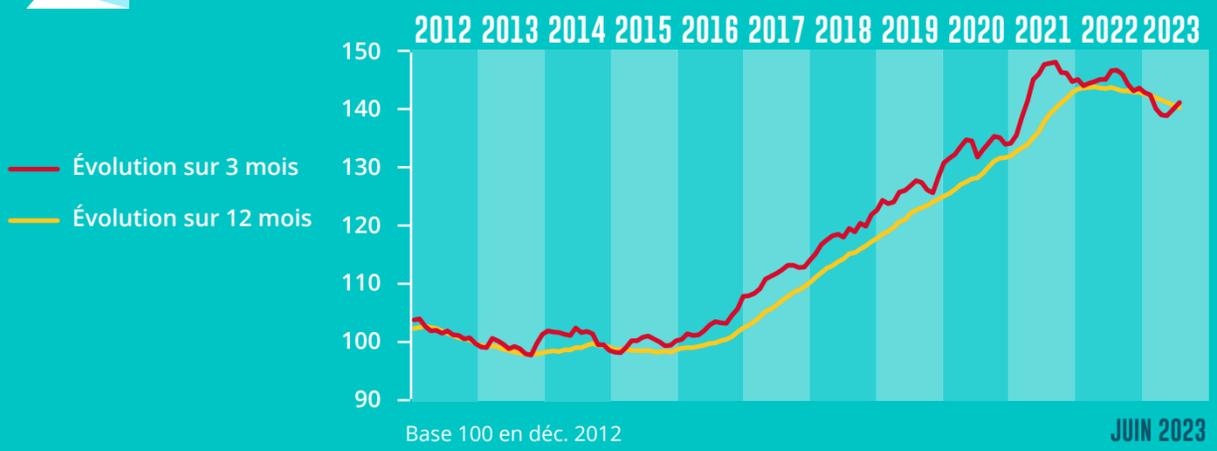
**SUR 3 MOIS**  
**10 844 €**  
 Affiché **+0,0%** Signé **+0,7%**

**SUR 1 AN**  
**11 043 €**  
 Affiché **-2,8%** Signé **-2,8%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	11 456 €	-9,8 %	-5,5 %
2	12 141 €	-1,3 %	-1,7 %
3	12 818 €	+0,4 %	-2,9 %
4	13 634 €	-3,6 %	+0,6 %
5	13 182 €	-0,1 %	+0,7 %
6	15 615 €	+4,3 %	+5,8 %
7	14 947 €	+5,1 %	+1,6 %
8	12 148 €	-1,9 %	-7,0 %
9	11 772 €	0,0 %	-0,8 %
10	10 299 €	-5,2 %	-6,4 %
11	10 809 €	-3,4 %	-4,1 %
12	10 157 €	-3,6 %	-2,9 %
13	9 538 €	-5,3 %	-4,5 %
14	10 587 €	-4,7 %	-4,5 %
15	10 931 €	-3,3 %	-1,9 %
16	12 085 €	+0,5 %	+0,9 %
17	11 794 €	-2,8 %	-2,3 %
18	9 859 €	-2,7 %	-2,9 %
19	9 163 €	-5,6 %	-5,8 %
20	9 265 €	-5,2 %	-5,7 %

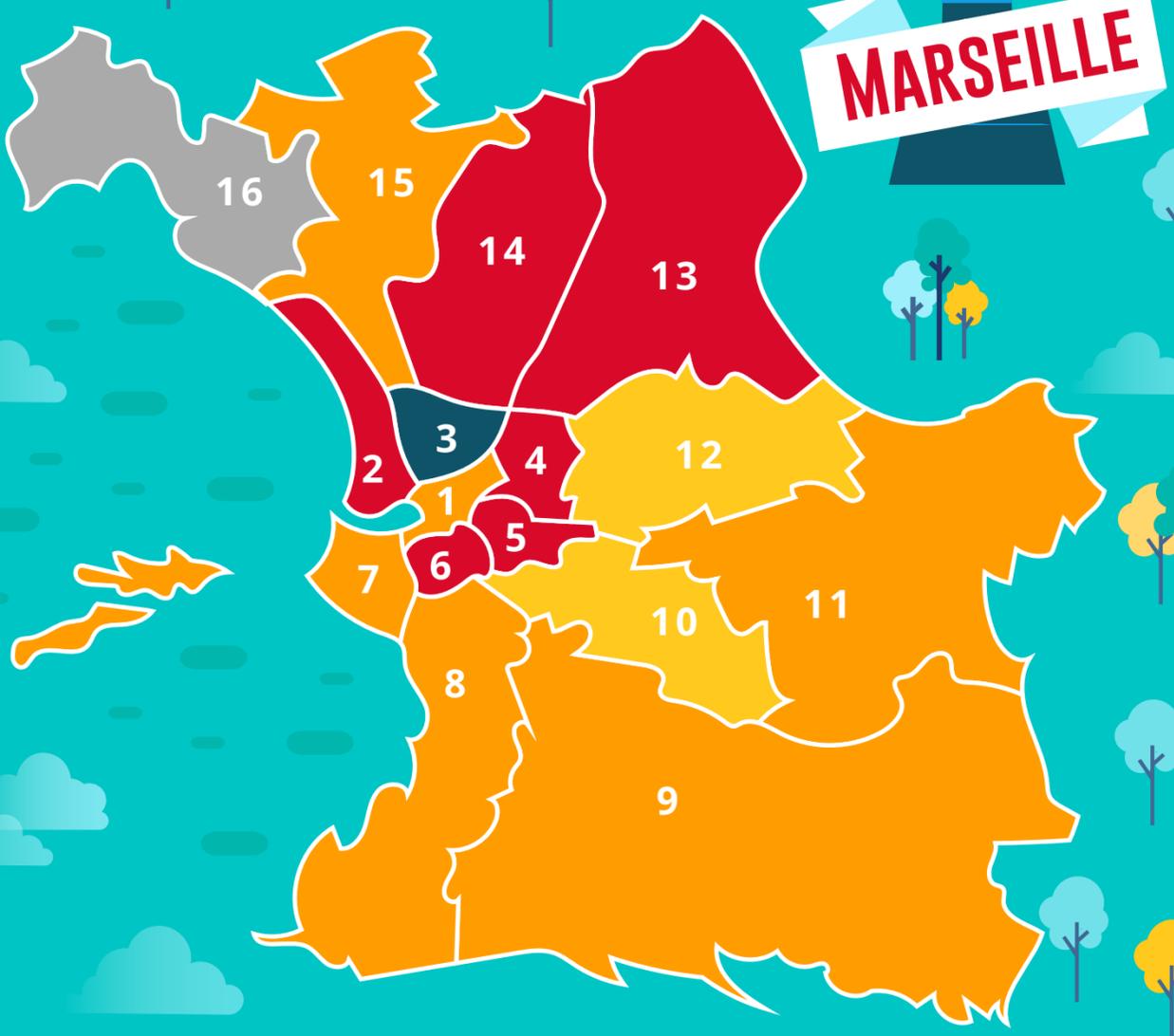
**INDICE DES PRIX SIGNÉS DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN**



**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**

**3 660 €**  
 Affiché **+1,5%** Signé **+1,2%**

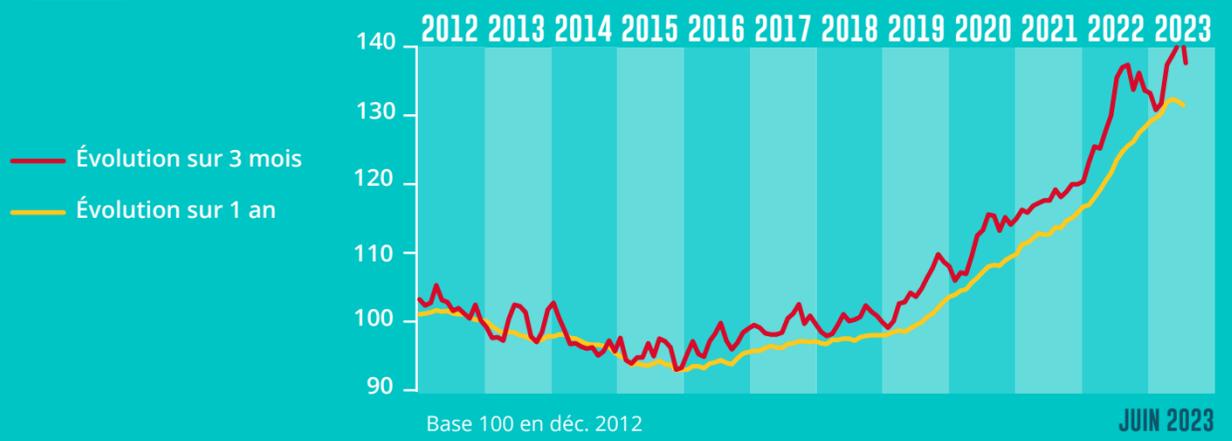
**SUR 1 AN**

**3 749 €**  
 Affiché **+7,0%** Signé **+7,0%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 213 €	+7,5 %	+5,4 %
2	4 292 €	+12,4 %	+10,9 %
3	2 272 €	-6,1 %	-6,0 %
4	3 353 €	+5,9 %	+9,5 %
5	3 916 €	+6,6 %	+9,9 %
6	4 456 €	+8,0 %	+9,6 %
7	5 743 €	+8,6 %	+8,8 %
8	4 990 €	+14,5 %	+8,7 %
9	3 468 €	+5,2 %	+7,3 %
10	2 865 €	-4,1 %	+1,2 %
11	3 314 €	+8,4 %	+8,8 %
12	3 653 €	+0,8 %	+1,4 %
13	3 474 €	+9,7 %	+13,8 %
14	2 181 €	+12,1 %	+9,1 %
15	2 011 €	-1,5 %	+5,2 %
16	NC	NC	NC

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



**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé

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





**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 401 €**  
Affiché **-0,0%** Signé **+1,9%**

**SUR 1 AN**

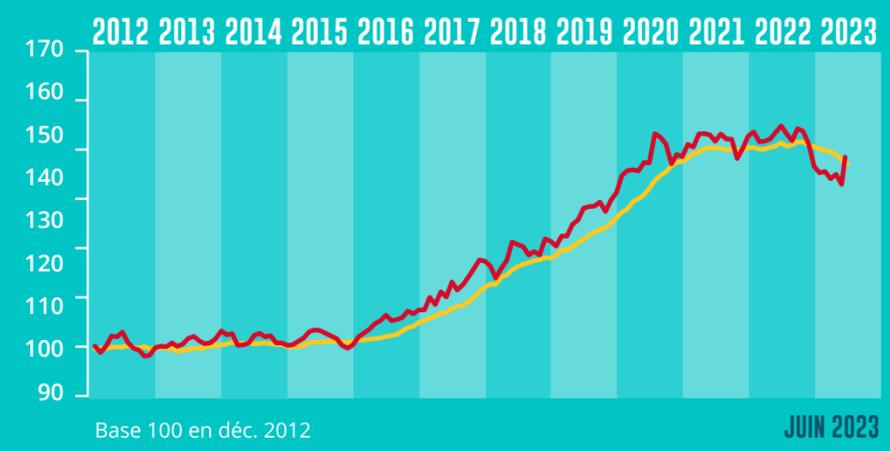
**5 284 €**  
Affiché **-3,2%** Signé **-3,5%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	6 225 €	-1,6 %	-2,7 %
2	6 480 €	-3,9 %	-0,7 %
3	5 399 €	-3,4 %	-1,9 %
4	5 691 €	-0,6 %	-1,3 %
5	4 603 €	-6,5 %	-6,4 %
6	6 154 €	-3,6 %	-5,1 %
7	5 207 €	-4,7 %	-4,5 %
8	4 522 €	-3,0 %	-3,4 %
9	4 137 €	-2,1 %	-3,0 %



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



## RETOURS TERRAIN

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

**Frédéric Langlais**  
Conseiller iad France - Le Havre (+7,8%)

“ Mon ressenti est un bilan de juillet plutôt positif en termes de ventes et de rentrée de mandats. Les vendeurs sont plus conciliants sur les baisses de prix, en connaissance des grandes difficultés d'obtentions de financement dû à la complexité bancaire actuelle, mais également après avoir essuyé des échecs d'aboutissement de transaction. Ils ont tendance aussi, à faire plus attention à l'expérience de l'agent et de son implantation sur le secteur.

Les acquéreurs sont moins nombreux mais pour autant des profils qui n'hésitent plus à déplacer de l'épargne pour aboutir à leurs envies d'être propriétaires, autant en primo accédant qu'en acquisition de produits locatifs qu'ils financent comptant. Les années changent et ne se ressemblent pas, mais les besoins sont toujours aussi présents avec une multitude de rencontres toutes aussi intéressantes les unes que les autres.”

**Clotilde Monpays**  
Conseiller iad France - Arras (+4,3%)

“ Un très bon mois de juillet (3 offres validées) à contrario d'un début d'année très timide où les acquéreurs étaient sur la réserve.

La transition du marché immobilier nous mène “en moyenne” à des négociations de 5% justifiées par la hausse des prêts, des nouvelles réglementations énergétiques ou des clients figés sur le marché de 2022. Coté prix, certains secteurs comme Le Centre, Clairmarais ou Jacquart stagnent, alors que d'autres populaires comme la Neuville, Saint Remi ou Maison Blanche baissent progressivement.

Mes conseils pour vendre sur Reims ? adapter son prix de vente à celui du marché d'aujourd'hui, choisir des services haut de gamme et s'appuyer sur la force d'un réseau.”

**Mathieu Minaux**  
Conseiller iad France - Reims (+3,3%)

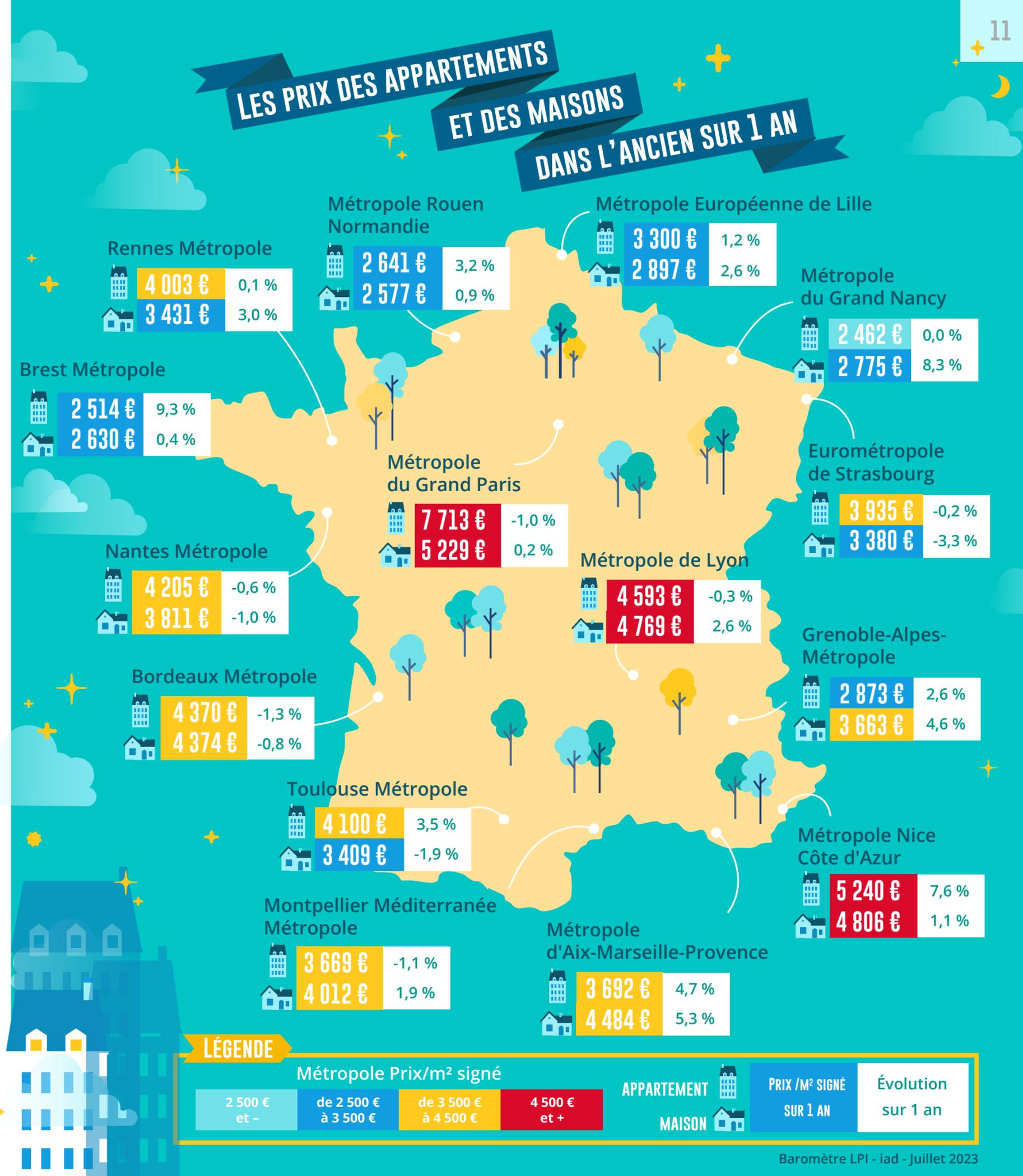
# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLIS

## ATTERRISSAGE DES HAUSSES DE PRIX DE L'ANCIEN DANS LA PLUPART DES MÉTROPOLIS

En dépit de l'aggravation de la récession, la hausse des prix des appartements reste rapide sur Brest Métropole (+ 9.3 %), où l'offre est notoirement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire. Les hausses sont encore soutenues sur les métropoles de Marseille (+ 4.7 %) et de Nice (+ 7.6 %) où la réduction de l'offre de biens disponibles à la vente déséquilibre fortement le marché. Alors qu'ailleurs, l'augmentation des prix a nettement ralenti et cède souvent la place à une diminution modérée.

Ainsi, entre les métropoles les moins chères (Brest, Grand Nancy ou Rouen Normandie) 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 d'évolutions très souvent constatées. En revanche, il se réduit sensiblement, de 1 à 1.9 si la comparaison se fait avec les métropoles de Lyon, Bordeaux et Nice : l'écart relatif s'étant réduit durant les deux dernières années, au rythme du ralentissement de la hausse des prix sur ces métropoles. Les différences de prix restent néanmoins à l'image du potentiel de développement économique des territoires et surtout des niveaux de revenus des ménages résidents, même si elles ne reflètent généralement que faiblement la qualité de vie qui y est constatée.

En ce qui concerne les prix des maisons, l'écart n'est que de 1 à 2 entre, d'une part, les métropoles de Brest, du Grand Nancy, de Lille ou de Rouen Normandie et, d'autre part, celle du Grand Paris. En outre, l'écart entre les métropoles de Bordeaux, Lyon, Marseille et Nice d'une part et celle du Grand Paris est faible, de l'ordre de 15 % seulement : et il n'a pratiquement pas évolué au cours des dernières années. Néanmoins, dans la plupart des métropoles, l'augmentation des prix des maisons a nettement ralenti, en dépit d'une préférence de la demande pour la maison individuelle toujours vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), même dans le contexte du renforcement des difficultés d'accès au crédit : car les niveaux des prix pratiqués deviennent plus difficiles à soutenir pour des acheteurs potentiels dont le pouvoir d'achat est en berne.



# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

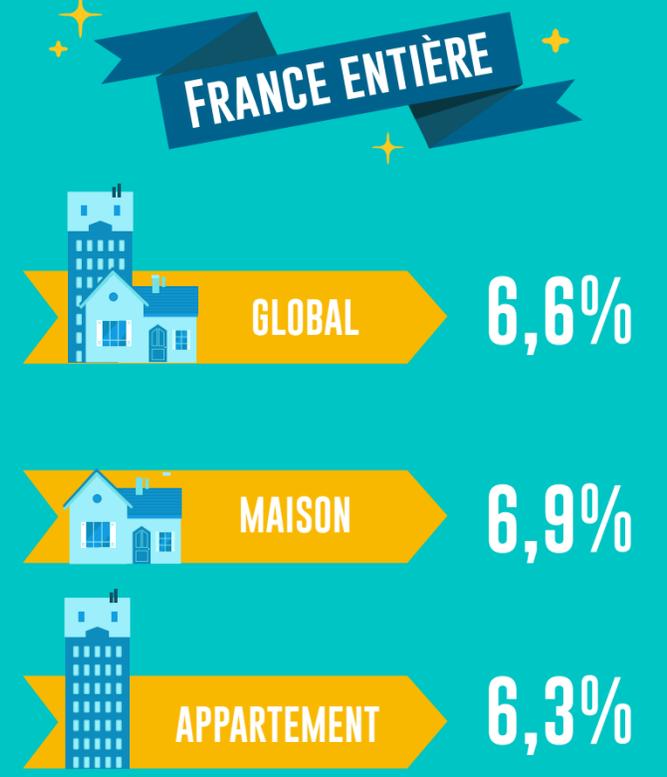
## DES MARGES À DES NIVEAUX SANS PRÉCÉDENT

Sur un marché en récession, le niveau des marges de négociation augmente, au-delà des niveaux élevés constatés par le passé. En juin, il s'est établi à 6.6 % pour l'ensemble du marché (+ 60 % sur un an). Une telle situation se constate aussi bien sur le marché des appartements (+ 53 % sur un an) que sur celui des maisons (+ 68 % sur un an).

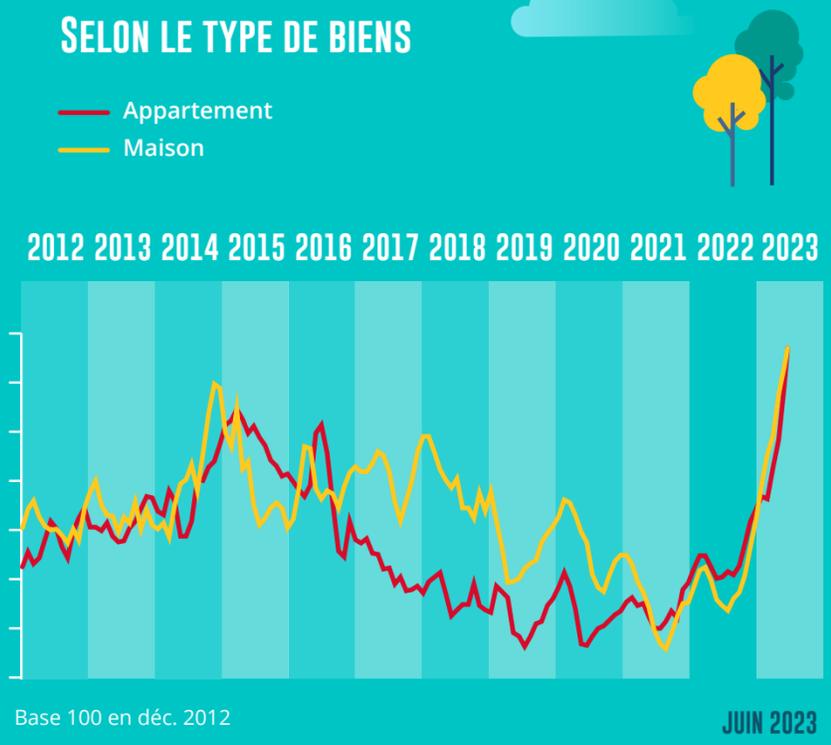
Depuis un an, les marges ont le plus progressé sur le marché des maisons de 5 pièces au plus (+ 72 % un an) : le resserrement de l'accès au crédit pénalise particulièrement les projets des candidats à la (primo) accession qui s'orientaient jusqu'à présent vers des biens jusqu'alors financièrement accessibles. En revanche, les marges constatées sur les grandes maisons (6 pièces et plus) ont moins augmenté (+ 54 % sur un an) : ces biens devenus difficiles à revendre (prix élevés, contraintes d'apport personnel très serrées) sont maintenant moins fréquemment présentés sur le marché, face à une demande encore sur le marché et moins contrainte par le rationnement du crédit.

En revanche, sur le marché des appartements, la hausse des marges est maintenant assez comparable quelle que soit la taille des logements, mis à part les studios et 1 pièce : après les fortes augmentations constatées jusqu'alors, les évolutions sont moins rapides depuis la fin du printemps (+ 54 % sur un an). Pour les plus petits appartements, les marges sont d'ailleurs à peu près stables depuis mars dernier, ne progressant que plus lentement sur un an (+ 32 %).

La demande reste donc prise en étau entre des prix élevés dans l'ancien (et encore en hausse sur de très nombreux territoires) et les exigences bancaires d'un niveau d'apport personnel élevé. Les acheteurs 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.



### INDICE D'ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION



# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN FRANCE

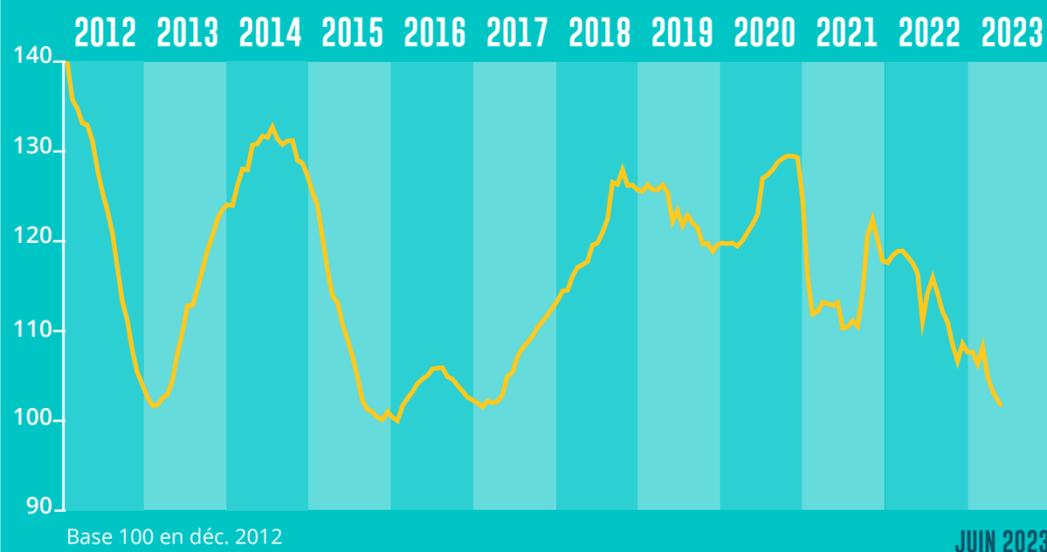
## NOUVEAU REcul DES ACHATS DE LOGEMENTS ANCIENS

Après une année 2022 qui avait déjà enregistré une diminution des ventes à des particuliers de 9.2 %, la dégradation du marché se poursuit. L'activité enregistrée au cours du 1er semestre est ainsi de 10.6 % inférieure à celle de 2022 et de 27.2 % sous celle du 1er semestre 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit par la Banque de France. D'ailleurs, alors qu'habituellement les ventes progressent de 8.6 % entre mai et juin, cette année elles chutent de 22.2 %.

La primo accession à la propriété dans l'ancien souffre en effet nettement des exigences d'un apport élevé imposées par le HCSF : le recul devrait ainsi être de l'ordre de 25 % sur deux ans (- 33 % par rapport à 2019), en raison principalement d'une contrainte de taux d'effort (ne pas dépasser les 35 %, dans le cas général) qui avait été définie par la Banque de France dans le contexte d'un marché en expansion et de conditions de crédit exceptionnellement avantageuses pour les emprunteurs. Mais comme depuis l'environnement du marché a été bouleversé (inflation, crise sanitaire, guerre en Ukraine, changement de stratégie de la BCE, ...) sans que la règle imposée ne soit adaptée, la primo accession s'est effondrée.

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

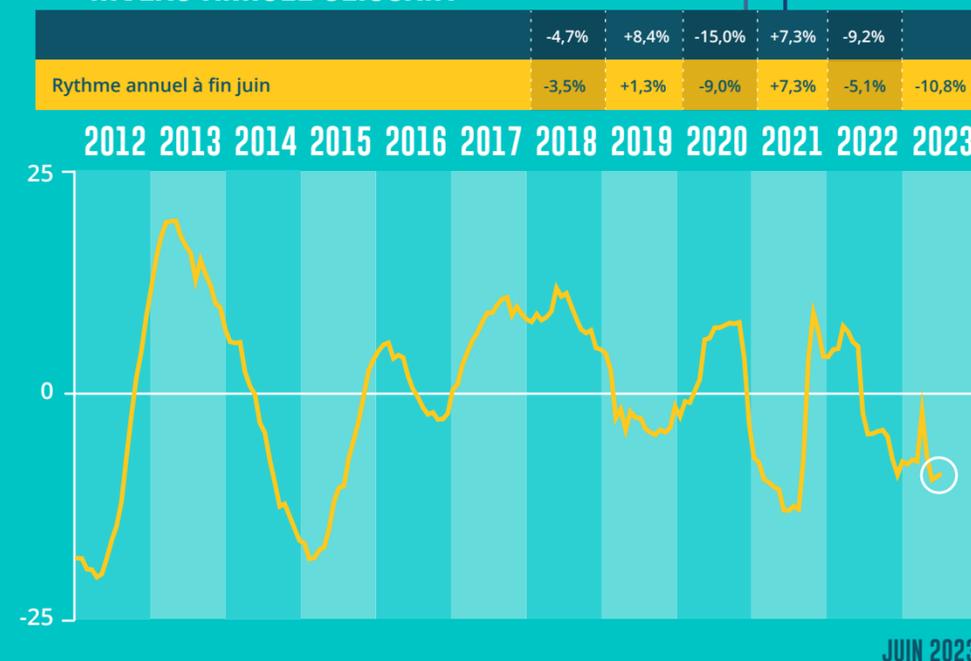
#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



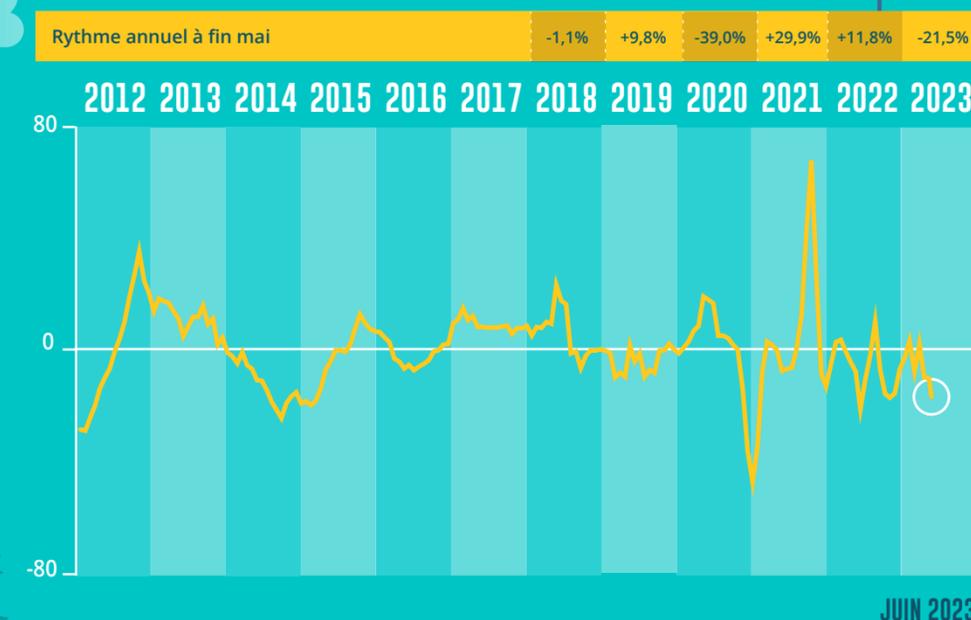
Baromètre LPI - iad - Juillet 2023

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

#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



#### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT



JUIN 2023

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

## CHUTE DES VENTES DANS LA PLUPART DES RÉGIONS

Sur un marché de l'ancien en récession, le niveau des ventes mesuré en trimestriel glissant était en recul de 21.5 % France entière (en glissement annuel). La chute d'activité reste la plus rapide en Province : - 21.3 %, contre - 15.8 % en Ile de France. Mais partout, la demande s'est fortement dégradée durant le 2ème trimestre

Comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes progressent néanmoins encore en Bourgogne, de 6.9 % sur un an, mais pour de faibles volumes d'activité et après une année 2022 qui avait été très mauvaise. Dans le même temps, les ventes diminuent de l'ordre de 10 % (seulement) en Champagne-Ardenne, dans le Limousin et en Lorraine : pourtant, les niveaux des prix pratiqués permettent bien souvent de répondre aux exigences d'un apport personnel élevé, mais la contraction de l'offre de crédits est devenue trop forte.

En revanche, dans d'autres régions (Auvergne, Franche Comté, Ile de France et Poitou-Charentes), l'activité recule à un rythme plus soutenu mais toujours inférieur à la moyenne nationale, de l'ordre de 15 % : donc sur des territoires très différents par le niveau des prix pratiqués ou par les clientèles rencontrées.

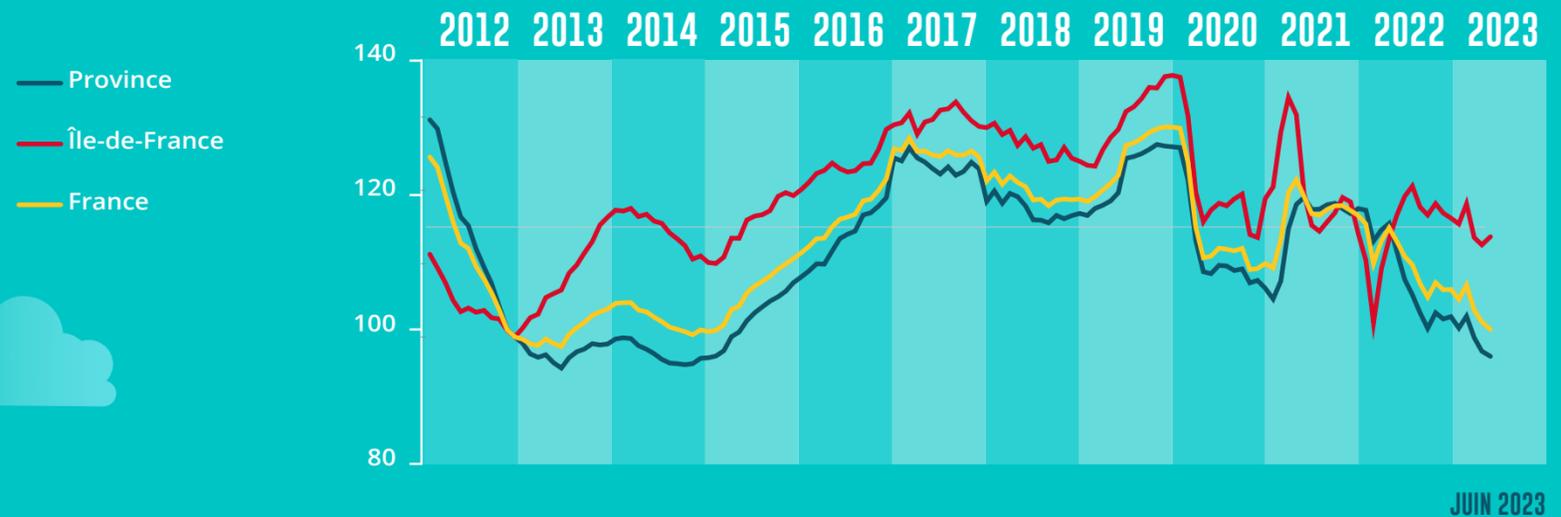
Ailleurs la chute du marché a été nettement plus rapide (de 20 à 25 %), lorsque la demande a surréagi à la dégradation de la conjoncture et au resserrement de l'accès au crédit, et surtout sur les territoires où le niveau des prix pratiqués est élevé au regard des budgets (hors endettement) que les candidats 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

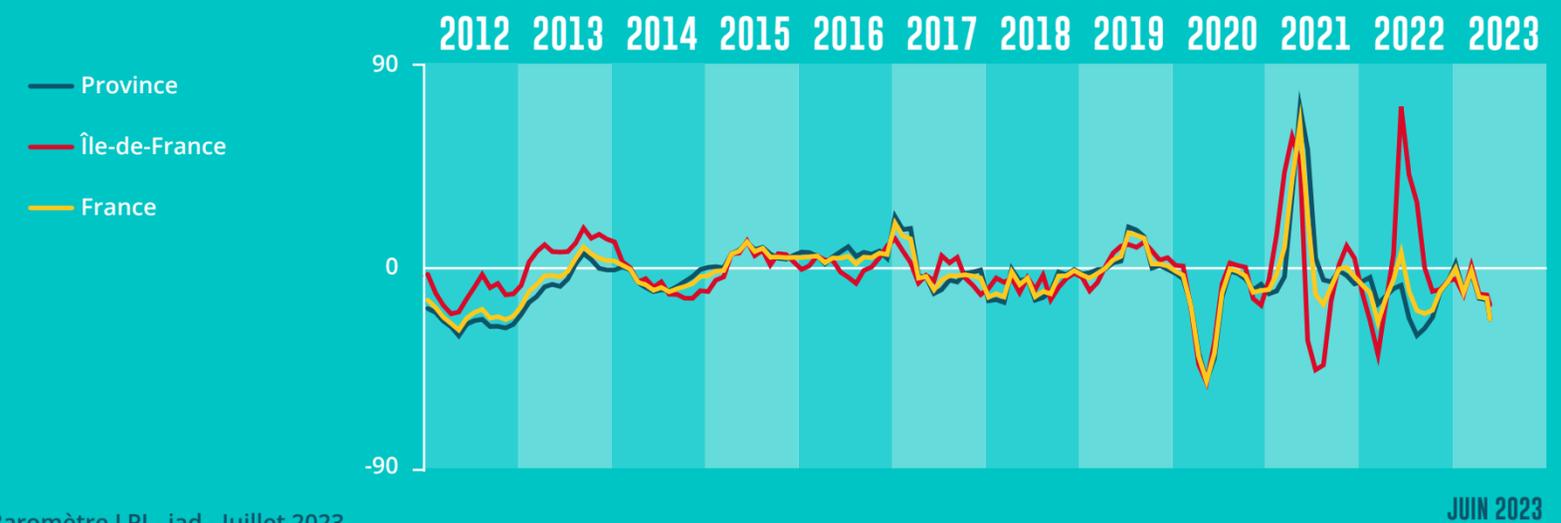
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%	
	Rythme annuel à fin mai	-1,8%	+0,8%	-8,6%	+1,9%	-2,5%	-3,0%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%	
	Rythme annuel à fin mai	-4,1%	+1,5%	-9,2%	+9,6%	-6,2%	-13,2%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin juin	-0,8%	+15,0%	-33,4%	-32,5%	+85,3%	-15,3%
PROVINCE	Glissement annuel à fin juin	-1,2%	-1,2%	-41,6%	+63,9%	-4,7%	-21,3%



## MÉTHODOLOGIE

### PRIX

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou département), dans l'ensemble et pour chacun des 6 segments de marché retenus pour les maisons (du "3 pièces et moins" au "8 pièces et plus") et les appartements (du "studio et 1 pièce" au "6 pièces et plus"). Des indices de prix élémentaires (base 100 en décembre 2012) sont construits pour chaque zone, sur chacun des segments de marché. Les indices synthétiques de zone sont obtenus par pondération des indices élémentaires de zone : les pondérations correspondent aux structures de marché calculées sur la période 2006-2022 (donc sur la base de plus de 6.6 millions de références actuellement disponibles)..

Les indices sont à correction des effets de structure. Les prix et les indices présentés au niveau régional ou national sont déterminés par pondération des indices élémentaires calculés au niveau départemental.

Les prix moyens affichés et signés sont calculés en moyenne trimestrielle glissante au niveau national, régional, départemental et pour les villes de plus de 100 000 habitants. Sur les zones de plus petite taille (les arrondissements, notamment), les prix sont en moyenne annuelle glissante.

Dans le tableau pages 5 et 6, tous les prix sont en année glissante afin de pouvoir comparer des villes de taille différente entre elles.

### VOLUME DE TRANSACTIONS

Cet indicateur d'activité permet de rendre compte des tendances d'évolution du marché de l'ancien.

Un échantillon de 3 000 agences réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain a été isolé : aucun redressement n'est opéré, la structure de cet échantillon étant représentative de celle de l'ensemble des 12 400 agences immobilières, agences bancaires, promoteurs et foncières présentes dans l'Observatoire LPI.

L'indicateur est présenté en niveau annuel glissant (base 100 pour l'année 2012), depuis décembre 2007.

Il lui est associé deux mesures :

- Le rythme annuel d'évolution (en %) de l'activité mesurée en niveau annuel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque ;
- Le rythme d'évolution en glissement annuel (en %) de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant et sa comparaison avec la situation observée il y a un an, à la même époque.

En cas de défaillance d'une agence (cessation d'activité, principalement), son remplacement s'effectue en respectant deux contraintes principales : appartenance au même espace géographique (département/ville) et volume d'activité comparable.

### MARGE DE NÉGOCIATION

La marge de négociation mesure la variation relative entre le prix affiché à la prise de mandat et le prix signé. Elle évalue chaque mois les conditions dans lesquelles les négociations entre les vendeurs et les acheteurs ont permis d'aboutir.

Elle résume l'intensité des tensions qui s'observent sur le marché.

La marge est déterminée pour chaque transaction réalisée par un professionnel. Le niveau moyen des marges et les indices d'évolution sont calculés selon la méthode utilisée pour les prix.

### DÉFINITION

#### Évolution des prix sur 3 mois

Rythme d'évolution en glissement trimestriel du prix mesuré en moyenne trimestrielle glissante

#### Évolution des prix sur 1 an

Rythme d'évolution en glissement annuel du prix mesuré en moyenne annuelle glissante

#### Prix au 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



