

BAROMÈTRE DES

PRIX IMMOBILIERS

LPI - iad



# LES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS À FIN SEPTEMBRE 2023



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

OCTOBRE 2023  
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

*“ Une baisse des prix des logements anciens qui se prolonge en Ile-de-France alors que les prix augmentent toujours dans plus de la moitié des villes de Province. Et si depuis un an les ventes de logements anciens diminuent rapidement dans la moitié des régions, elles progressent légèrement ou se stabilisent dans 25 % des régions. ”*

**Michel Mouillart**

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

**3 257 €** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
en France,  
dans l'ancien

Renforcement de la baisse des  
prix de l'ancien durant l'été

**-1,4 %** PRIX DU M<sup>2</sup> SIGNÉ  
Évolution en France,  
dans l'ancien sur 3 mois

Atténuation de la baisse  
des prix du neuf

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

Baisse quasi-générale des  
prix en Ile de France

**-16,3 %** VOLUME DE TRANSACTIONS  
Évolution en rythme  
trimestriel glissant

Pression sur les prix des  
appartements dans  
quelques métropoles



# ÉVOLUTION DES PRIX EN FRANCE



## RENFORCEMENT DE LA BAISSÉ DES PRIX DE L'ANCIEN DURANT L'ÉTÉ

Suivant leur profil saisonnier, les prix des logements anciens ont reculé durant les mois d'été. La demande est habituellement moins nombreuse en cette période et la pression sur les prix se fait moins vive. Et cette année, sur un marché moins dynamique, le sursaut des prix souvent constaté en septembre n'était pas au rendez-vous. Ainsi, après plusieurs mois d'affaiblissement de la demande et un été tourmenté, les prix signés mesurés en niveau trimestriel glissant ont reculé en septembre : - 1.4 % en glissement trimestriel sur l'ensemble du marché (- 1.3 % pour les appartements et - 1.7 % pour les maisons).

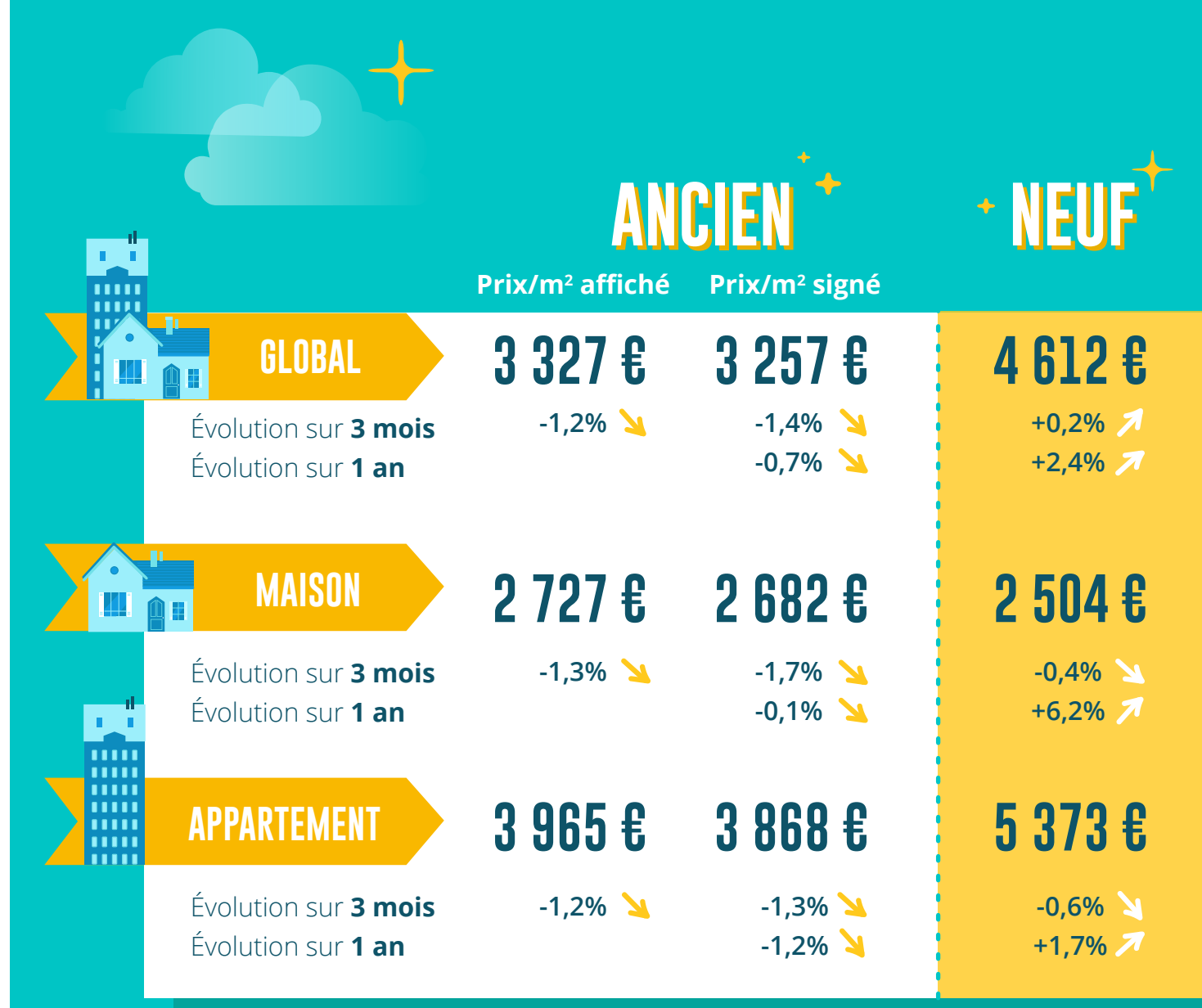
En effet, partout la demande a évolué. Elle se déplace sur les territoires, se relocalisant sur les marchés où les prix sont en meilleure adéquation avec leur capacité budgétaire et financière. Car elle est bridée par les exigences d'apport personnel qui lui sont imposées : l'augmentation des taux n'ayant, le plus souvent, fait que rendre plus difficile le respect de la contrainte de taux d'effort imposée par la Banque de France.

Néanmoins, le recul des prix reste le plus marqué en Ile de France : par exemple, les prix des appartements anciens mesurés en niveau annuel glissant ont baissé de 4.1 % sur un an à fin septembre, pendant que les augmentations (souvent rapides) persistent en Province. Sur la France entière, cela a fait basculer la courbe des prix durant l'été pour la première fois depuis l'automne 2015 : avec en septembre, - 1.2 % sur un an pour les prix signés.

## ATTÉNUATION DE LA BAISSÉ DES PRIX DU NEUF

Après plusieurs mois de recul rapide des prix des logements neufs, le rythme de la baisse s'est atténué vers la fin de l'été, tant sur le marché des appartements que sur celui des maisons. La chute générale des ventes a certes entraîné l'activité à un de ses points les plus bas depuis la fin des années 90 : la réalisation des projets immobiliers des ménages étant entravée par des conditions économiques peu favorables, des dispositifs de soutien publics fortement dégradés et de puissantes restrictions de l'accès au crédit. Néanmoins, la baisse des prix ne peut se poursuivre au-delà des contraintes d'équilibre économique que les constructeurs et les promoteurs s'imposent, au risque de disparaître.

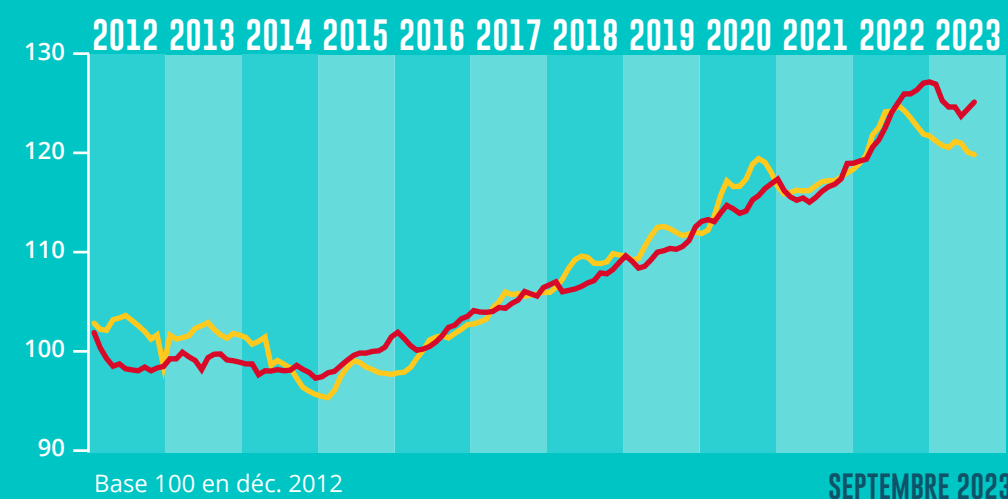
Ainsi, sur le marché des maisons individuelles comme sur celui des appartements, la baisse des prix constatée en septembre a été de trois à quatre fois moins rapide qu'au début de l'été : avec sur trois mois, - 0.6 % pour les appartements et - 0.4 % pour les maisons.



## INDICE DES PRIX SIGNÉS

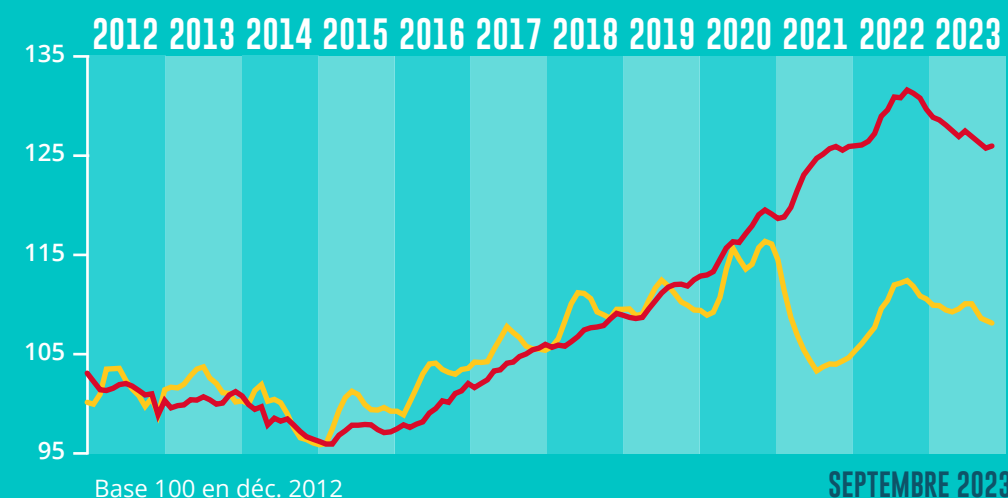
### SELON L'ANCIENNETÉ DU BIEN

— Neuf  
— Ancien



### SELON LE TYPE DE BIENS

— Appartement  
— Maison



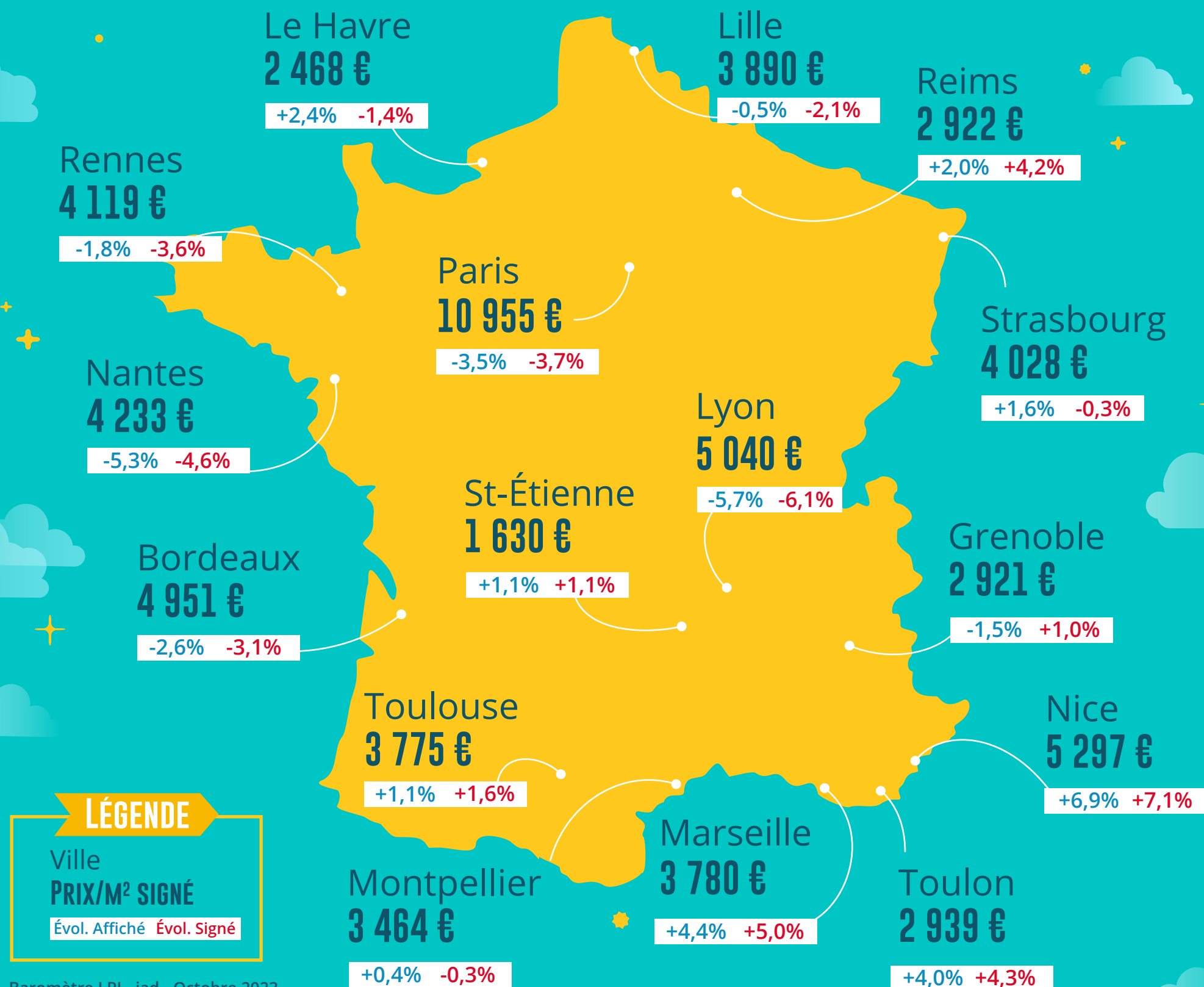
# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LE DÉTAIL DES VILLES

## BAISSE QUASI-GÉNÉRALE DES PRIX EN ILE DE FRANCE

A fin septembre, la baisse des prix des appartements anciens se renforce toujours en Ile de France : elle concerne maintenant 95 % des villes de plus de 40 000 habitants (contre 90 % en août, 80 % en juin et 60 % en janvier) : le recul est alors de 3.9 % sur un an (niveau annuel glissant). Le mouvement de baisse se diffuse maintenant à la quasi-totalité des villes franciliennes : la baisse est d'ailleurs d'au moins 4 % sur un an dans le tiers des villes franciliennes (- 6.4 % en moyenne) ; dépassant même les 6 % dans 19 % des villes (- 7.7 % en moyenne).

En revanche, les hausses de prix concernent encore 52 % des villes de Province. La hausse est alors de 5.2 %, en moyenne : les prix progressent même d'au moins 6 % dans 20 % des villes, pour une augmentation moyenne de 9.7 % (elle est d'au moins 10 % dans 7 % des villes, pour + 14.0 % en moyenne). Si dans certaines villes les évolutions paraissent plus hésitantes depuis le printemps, la hausse est toujours bien ancrée dans de nombreuses villes. Mais jusqu'en juin dernier, les prix augmentaient encore dans 77 % des villes provinciales : depuis, le ralentissement de la progression est parfois rapide, comme à Alès, Hyères ou Niort où les hausses étaient encore à 2 chiffres au début de l'été. Souvent, il s'agit d'un atterrissage, sans violence et presque toujours en douceur : sauf dans des villes où la rapidité des évolutions passées a asséché la demande comme à Albi, Arras, Beauvais ou Cherbourg ; voire à Bourges, Clermont-Ferrand ou Evreux.

## 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 - Octobre 2023

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Alsace	BAS-RHIN	STRASBOURG	4 028 €	-0,3 %
Alsace	HAUT-RHIN	MULHOUSE	1 677 €	-1,7 %
Alsace	HAUT-RHIN	COLMAR	2 616 €	-2,4 %
Aquitaine	GIRONDE	TALENCE	3 934 €	5,3 %
Aquitaine	GIRONDE	PESSAC	3 681 €	-1,0 %
Aquitaine	GIRONDE	MÉRIGNAC	3 646 €	-3,0 %
Aquitaine	GIRONDE	BORDEAUX	4 951 €	-3,1 %
Aquitaine	PYRENEES-ATLANTIQUES	PAU	2 395 €	5,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	ANGLET	5 624 €	3,4 %
Aquitaine	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	BAYONNE	4 440 €	0,4 %
Auvergne	PUY-DE-DOME	CLERMONT-FERRAND	2 570 €	-2,6 %
Basse-Normandie	CALVADOS	CAEN	3 026 €	-1,5 %
Basse-Normandie	MANCHE	CHERBOURG-EN-COTENTIN	2 226 €	-5,1 %
Bourgogne	SAÔNE-ET-LOIRE	CHALON-SUR-SAONE	1 474 €	-5,2 %
Bourgogne	COTE-D OR	DIJON	2 898 €	1,3 %
Bretagne	CÔTES-D'ARMOR	SAINT-BRIEUC	2 037 €	-0,7 %
Bretagne	FINISTERE	QUIMPER	2 661 €	12,9 %
Bretagne	FINISTERE	BREST	2 488 €	6,8 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	SAINT-MALO	4 855 €	-2,7 %
Bretagne	ILLE-ET-VILAINE	RENNES	4 119 €	-3,6 %
Bretagne	MORBIHAN	LORIENT	2 927 €	9,6 %
Bretagne	MORBIHAN	VANNES	4 116 €	3,5 %
Centre	EURE-ET-LOIR	CHARTRES	2 508 €	-10,1 %
Centre	LOIR-ET-CHER	BLOIS	1 931 €	-16,2 %
Centre	CHER	BOURGES	1 785 €	-2,3 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	CHATEAUROUX	1 357 €	16,7 %
Centre	INDRE-ET-LOIRE	TOURS	2 867 €	-8,3 %
Centre	LOIRET	ORLÉANS	2 867 €	1,1 %
Champagne Ardenne	ARDENNES	CHARLEVILLE-MEZIERES	1 901 €	18,2 %
Champagne Ardenne	AUBE	TROYES	1 987 €	6,6 %
Champagne Ardenne	MARNE	CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1 780 €	12,9 %
Champagne Ardenne	MARNE	REIMS	2 922 €	4,2 %
Franche-Comte	TERRITOIRE DE BELFORT	BELFORT	1 445 €	-5,8 %
Franche-Comte	DOUBS	BESANÇON	2 378 €	-2,7 %
Haute-Normandie	EURE	EVREUX	1 800 €	-1,4 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	ROUEN	3 025 €	1,3 %
Haute-Normandie	SEINE-MARITIME	LE HAVRE	2 468 €	-1,4 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VINCENNES	9 211 €	-3,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	SURESNES	7 394 €	-0,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MEUDON	6 794 €	-1,1 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BAGNEUX	5 476 €	-1,3 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	MONTROUGE	7 618 €	-1,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	PUTEAUX	7 576 €	-2,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLICHY	7 302 €	-3,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COURBEVOIE	7 389 €	-3,5 %

			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	COLOMBES	5 466 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NEUILLY-SUR-SEINE	11 210 €	-3,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	NANTERRE	5 787 €	-3,9 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	LEVALLOIS-PERRET	9 924 €	-4,8 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	RUEIL-MALMAISON	6 189 €	-5,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	CLAMART	5 799 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ISSY-LES-MOULINEAUX	7 897 €	-6,6 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	BOULOGNE-BILLANCOURT	9 117 €	-7,2 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ANTONY	5 295 €	-7,5 %
Ile-de-France	HAUTS-DE-SEINE	ASNIÈRES-SUR-SEINE	6 534 €	-7,5 %
Ile-de-France	PARIS	PARIS	10 955 €	-3,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	EPINAY-SUR-SEINE	3 095 €	2,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	DRANCY	3 470 €	0,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	ROSNY-SOUS-BOIS	3 985 €	-0,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-SEC	3 907 €	-1,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BONDY	3 469 €	-1,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	MONTREUIL	6 285 €	-1,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LE BLANC-MESNIL	3 217 €	-1,7 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AUBERVILLIERS	4 338 €	-1,8 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	BOBIGNY	3 549 €	-2,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	AULNAY-SOUS-BOIS	3 186 €	-2,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	NOISY-LE-GRAND	4 197 €	-2,4 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	LA COURNEUVE	3 490 €	-2,9 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	GAGNY	3 776 €	-3,1 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-DENIS	4 370 €	-3,5 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	PANTIN	6 426 €	-4,2 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SAINT-OUEN-SUR-SEINE	6 825 €	-5,0 %
Ile-de-France	SEINE-SAINT-DENIS	SEVRAN	2 621 €	-8,0 %
Ile-de-France	VAL DE MARNE	IVRY-SUR-SEINE	5 355 €	-2,5 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VITRY-SUR-SEINE	4 312 €	-2,3 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 980 €	-2,8 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	ALFORTVILLE	5 285 €	-4,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CRÉTEIL	4 157 €	-4,9 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	VILLEJUIF	4 986 €	-5,6 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	5 761 €	-7,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	MAISONS-ALFORT	5 812 €	-7,7 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	FONTENAY-SOUS-BOIS	5 994 €	-8,2 %
Ile-de-France	VAL-DE-MARNE	CHOISY-LE-ROI	3 877 €	-9,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	ARGENTEUIL	3 386 €	-3,4 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	CERGY	3 261 €	-3,6 %
Ile-de-France	VAL-DOISE	GARGES-LES-GONESSE	2 373 €	-4,8 %
Ile-de-France	VAL-D'OISE	SARCELLES	2 185 €	-2,9 %
Ile-de-France	YVELINES	VERSAILLES	7 395 €	-3,8 %
Île-de-France	ESSONNE	EVRY-COURCOURONNES	2 651 €	0,4 %
Île-de-France	ESSONNE	CORBEIL-ESSONNES	2 666 €	-2,6 %

## 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	ESSONNE	MASSY	4 370 €	-4,0 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MEAUX	3 012 €	-1,2 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	CHELLES	3 519 €	-3,9 %
Île-de-France	SEINE-ET-MARNE	MELUN	2 471 €	-8,6 %
Île-de-France	YVELINES	SARTROUVILLE	4 376 €	-3,0 %
Île-de-France	YVELINES	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	7 067 €	-4,2 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	CARCASSONNE	1 273 €	0,3 %
Languedoc-Roussillon	AUDE	NARBONNE	2 158 €	-12,2 %
Languedoc-Roussillon	GARD	NÎMES	2 325 €	11,3 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	BÉZIERS	1 726 €	13,4 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	SETE	3 655 €	1,5 %
Languedoc-Roussillon	HERAULT	MONTPELLIER	3 464 €	-0,3 %
Languedoc-Roussillon	PYRENEES-ORIENTALES	PERPIGNAN	1 811 €	12,9 %
Limousin	CORREZE	BRIVE-LA-GAILLARDE	1 662 €	0,4 %
Limousin	HAUTE-VIENNE	LIMOGES	1 772 €	-1,9 %
Lorraine	MEURTHE-ET-MOSELLE	NANCY	2 603 €	-0,6 %
Lorraine	MOSELLE	THONVILLE	2 664 €	9,0 %
Lorraine	MOSELLE	METZ	3 064 €	8,8 %
Midi-Pyrenees	HAUTES-PYRÉNÉES	TARBES	1 511 €	0,7 %
Midi-Pyrenees	HAUTE-GARONNE	TOULOUSE	3 775 €	1,6 %
Midi-Pyrénées	TARN-ET-GARONNE	MONTAUBAN	1 926 €	-0,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	TOURCOING	2 341 €	9,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DUNKERQUE	2 418 €	0,2 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	LILLE	3 890 €	-2,1 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	MARCQ-EN-BAROEUL	3 473 €	-3,9 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	ROUBAIX	2 136 €	-4,0 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VALENCIENNES	2 073 €	-4,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	DOUAI	2 278 €	-10,7 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	VILLENEUVE-D'ASCQ	2 030 €	-12,5 %
Nord-Pas-de-Calais	NORD	WATTRELOS	1 795 €	-13,7 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	CALAIS	1 956 €	13,9 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	BOULOGNE-SUR-MER	1 891 €	6,4 %
Nord-Pas-de-Calais	PAS-DE-CALAIS	ARRAS	2 617 €	-3,3 %
Occitanie	GARD	ALES	1 471 €	3,4 %
Occitanie	TARN	CASTRES	1 629 €	0,6 %
Occitanie	TARN	ALBI	2 066 €	-16,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-HERBLAIN	2 786 €	0,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	SAINT-NAZAIRE	2 990 €	0,4 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES	4 233 €	-4,6 %
Pays de la Loire	LOIRE-ATLANTIQUE	REZE	3 032 €	-5,4 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	CHOLET	2 054 €	5,7 %
Pays de la Loire	MAINE-ET-LOIRE	ANGERS	3 468 €	-3,2 %
Pays de la Loire	MAYENNE	LAVAL	2 328 €	-7,7 %
Pays de la Loire	SARTHE	LE MANS	2 216 €	1,9 %
Pays de la Loire	VENDÉE	LA ROCHE-SUR-YON	2 671 €	-0,5 %

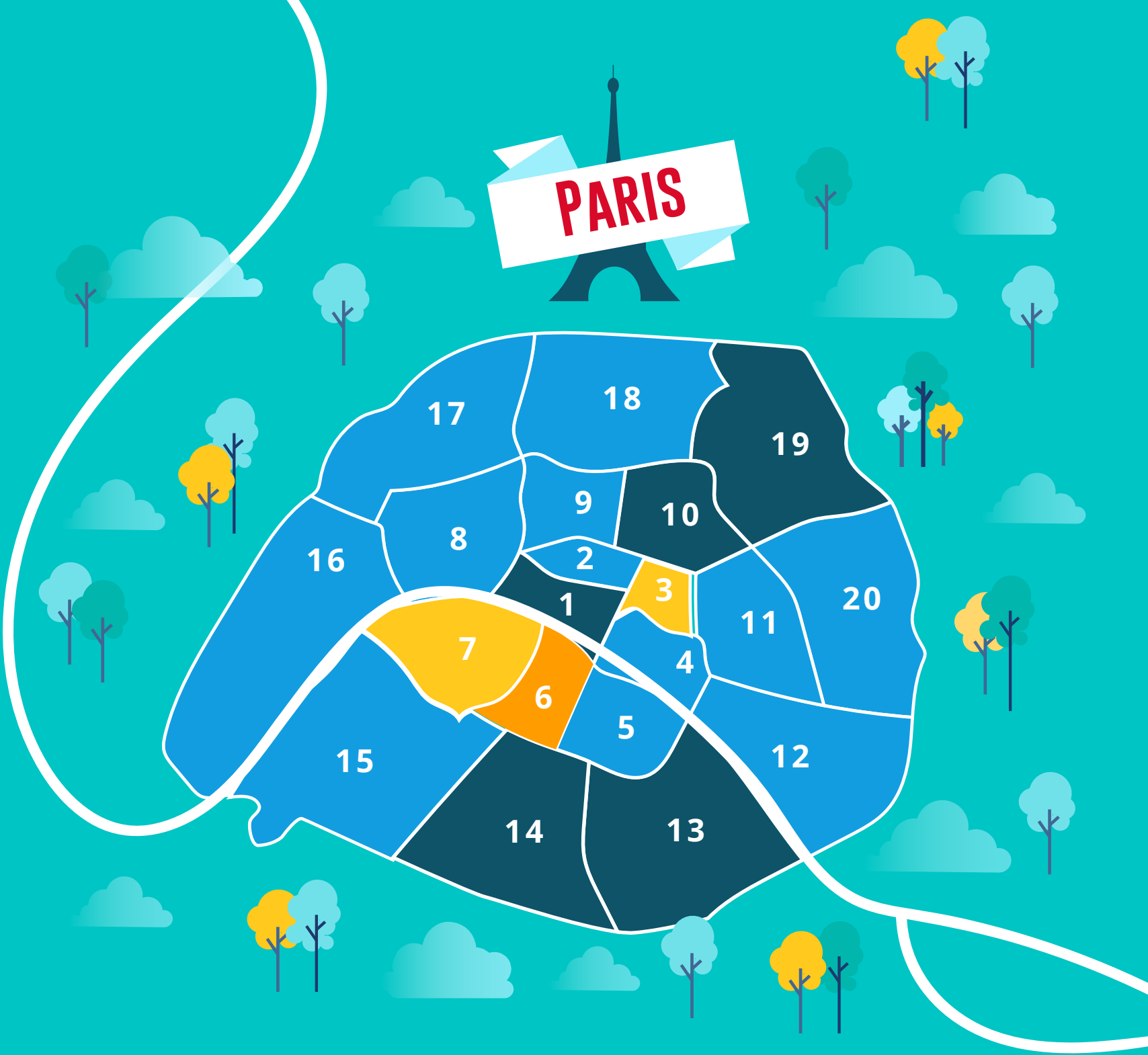
			Prix/m <sup>2</sup> signé	Évolution prix signé
Pays de la Loire	VENDÉE	LES SABLES-D'OLONNE	4 984 €	-3,3 %
Picardie	AISNE	SAINT-QUENTIN	1 528 €	-2,4 %
Picardie	OISE	COMPIEGNE	2 583 €	-1,0 %
Picardie	OISE	BEAUVAIS	1 849 €	-9,3 %
Picardie	SOMME	AMIENS	2 718 €	7,0 %
Poitou-Charentes	CHARENTE	ANGOULEME	1 782 €	0,6 %
Poitou-Charentes	CHARENTE-MARITIME	LA ROCHELLE	5 274 €	7,0 %
Poitou-Charentes	DEUX-SÈVRES	NIORT	1 933 €	7,0 %
Poitou-Charentes	VIENNE	POITIERS	2 161 €	-10,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CAGNES-SUR-MER	4 788 €	7,6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	NICE	5 297 €	7,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	CANNES	5 780 €	5,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	GRASSE	3 145 €	5,2 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	ANTIBES	5 050 €	5,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	ALPES-MARITIMES	LE CANNET	4 172 €	2,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHONE	AIX-EN-PROVENCE	4 968 €	4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARSEILLE	3 780 €	5,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	ARLES	2 644 €	1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	SALON-DE-PROVENCE	2 814 €	0,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	AUBAGNE	3 080 €	-0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	BOUCHES-DU-RHÔNE	MARTIGUES	2 799 €	-0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	HAUTES-ALPES	GAP	2 489 €	-0,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	HYERES	4 123 €	6,8 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	TOULON	2 939 €	4,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	LA SEYNE-SUR-MER	3 004 €	-1,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	DRAGUIGNAN	1 956 €	-1,9 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAR	FREJUS	3 546 €	-3,0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	VAUCLUSE	AVIGNON	2 562 €	0,0 %
Rhone-Alpes	AIN	BOURG-EN-BRESSE	2 035 €	2,8 %
Rhone-Alpes	AIN-HAUTE SAVOIE	GRAND GENEVE	4 150 €	0,5 %
Rhone-Alpes	DROME	VALENCE	2 199 €	-3,6 %
Rhone-Alpes	DROME	MONTELIMAR	1 693 €	-6,7 %
Rhone-Alpes	ISERE	GRENOBLE	2 921 €	1,0 %
Rhone-Alpes	LOIRE	SAINT-ÉTIENNE	1 630 €	1,1 %
Rhone-Alpes	RHONE	VÉNISSIEUX	3 634 €	6,2 %
Rhone-Alpes	RHONE	BRON	3 372 €	3,0 %
Rhone-Alpes	RHONE	VAULX-EN-VELIN	2 899 €	-0,4 %
Rhone-Alpes	RHONE	CALUIRE-ET-CUIRE	4 714 €	-1,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	VILLEURBANNE	4 228 €	-2,6 %
Rhone-Alpes	RHONE	SAINT-PRIEST	2 804 €	-4,5 %
Rhone-Alpes	RHONE	LYON	5 040 €	-6,1 %
Rhône-Alpes	HAUTE-SAVOIE	ANNECY	5 915 €	2,3 %
Rhône-Alpes	SAVOIE	CHAMBERY	3 491 €	6,3 %

## LES PRIX DES APPARTEMENTS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN

### DANS 178 VILLES





**PARIS**

**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**10 538 €**  
Affiché -1,7% Signé -3,7%

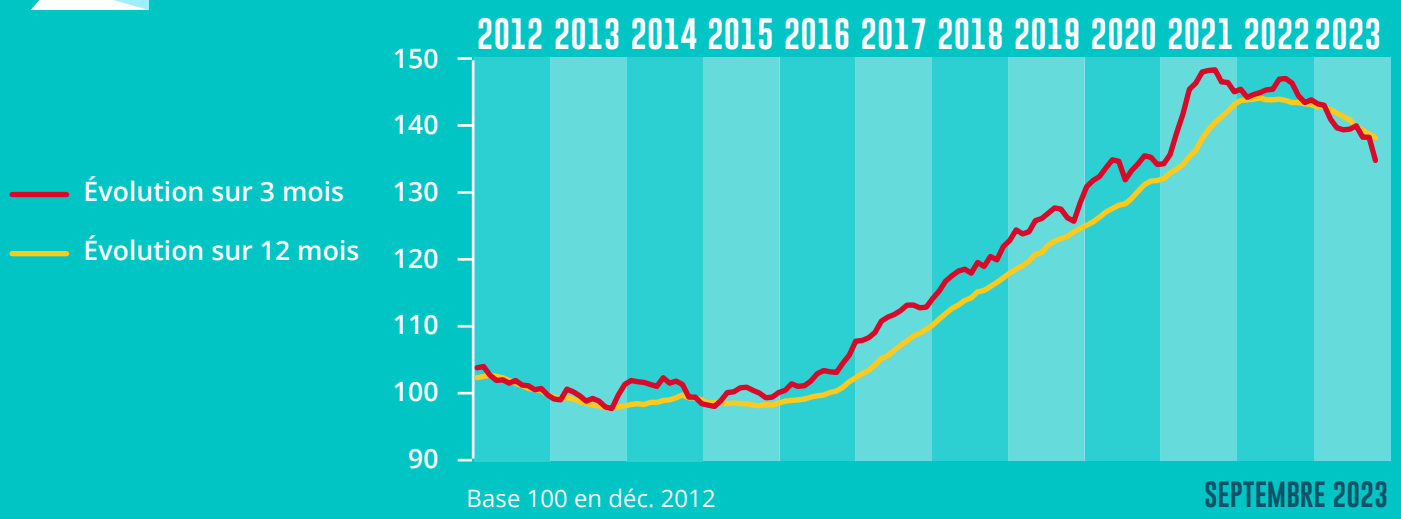
**SUR 1 AN**

**10 955 €**  
Affiché -3,5% Signé -3,7%

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

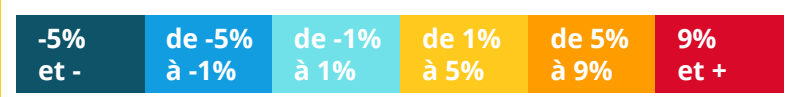
	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	10 707 €	-9,3 %	-10,8 %
2	11 932 €	-0,5 %	-1,4 %
3	12 614 €	+1,5 %	+1,6 %
4	12 850 €	-2,9 %	-3,4 %
5	12 855 €	-2,3 %	-2,4 %
6	15 374 €	+8,2 %	+5,5 %
7	14 882 €	+4,3 %	+2,5 %
8	12 377 €	-3,2 %	-4,0 %
9	11 546 €	-4,3 %	-2,3 %
10	10 204 €	-4,7 %	-6,1 %
11	10 526 €	-3,7 %	-4,1 %
12	9 762 €	-3,8 %	-4,9 %
13	9 374 €	-4,7 %	-5,7 %
14	10 528 €	-5,1 %	-5,0 %
15	10 812 €	-5,6 %	-4,0 %
16	11 959 €	-2,2 %	-1,6 %
17	11 605 €	-2,5 %	-3,5 %
18	10 016 €	-3,7 %	-3,8 %
19	8 620 €	-7,1 %	-8,0 %
20	9 358 €	-4,3 %	-3,8 %

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



**LÉGENDE**

Évolution du prix 1 an signé





# MARSEILLE

## FOCUS VILLE

### SUR 3 MOIS

**3 891 €**  
 Affiché -3,4% Signé -1,9%

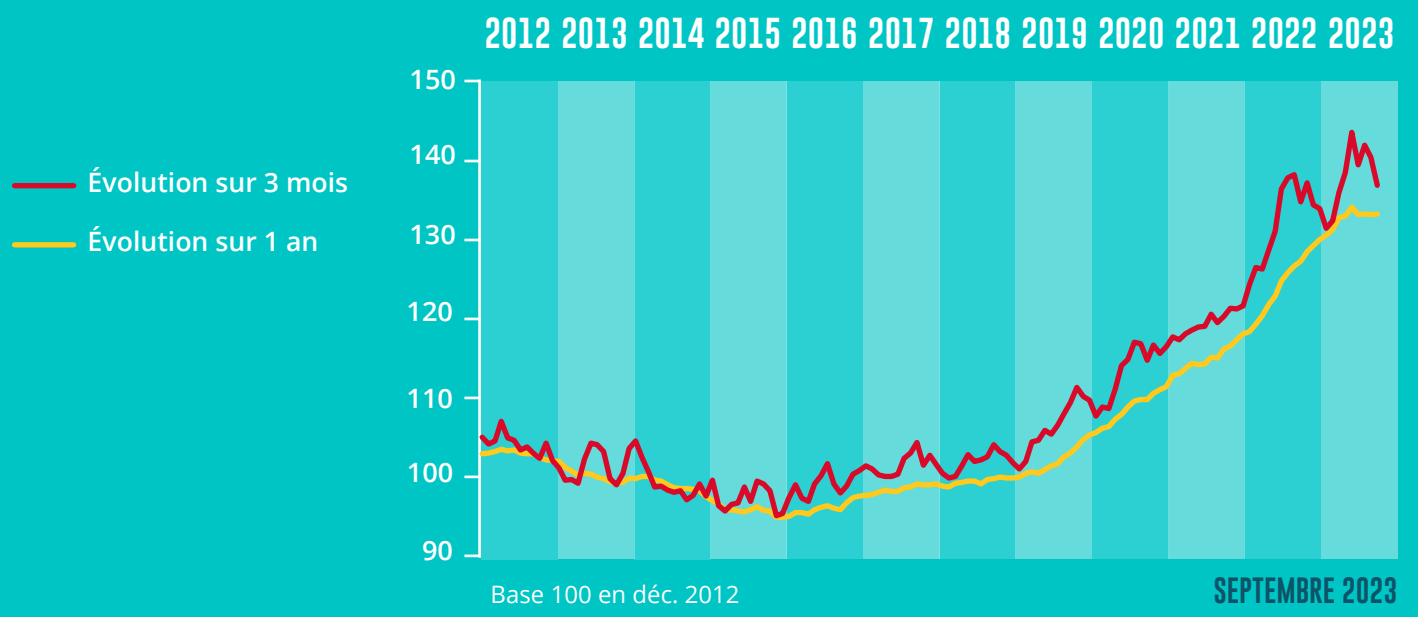
### SUR 1 AN

**3 780 €**  
 Affiché +4,4% Signé +5,0%

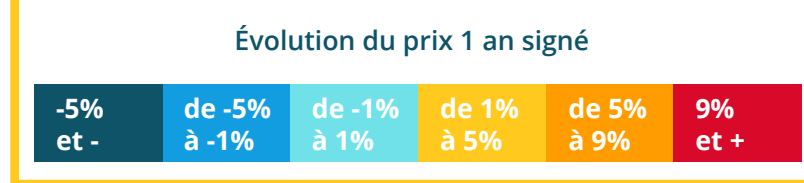
## LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN À MARSEILLE PAR ARRONDISSEMENT

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	3 191 €	+5,7 %	+2,0 %
2	4 288 €	+4,5 %	+2,9 %
3	2 271 €	-4,1 %	-0,6 %
4	3 462 €	+1,2 %	+4,5 %
5	3 773 €	+0,1 %	+1,8 %
6	4 345 €	+1,3 %	+2,7 %
7	5 917 €	+8,2 %	+13,2 %
8	5 166 €	+9,8 %	+8,8 %
9	3 554 €	+6,3 %	+6,8 %
10	2 832 €	-2,3 %	-3,0 %
11	3 372 €	+9,2 %	+13,0 %
12	3 662 €	+4,0 %	+1,0 %
13	3 424 €	+8,0 %	+15,2 %
14	1 953 €	+8,9 %	-3,8 %
15	2 009 €	+7,4 %	+10,4 %
16	NC	NC	NC

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



### LÉGENDE







**FOCUS VILLE**

**SUR 3 MOIS**

**5 023 €**  
 Affiché **-3,0%**    Signé **-1,8%**

**SUR 1 AN**

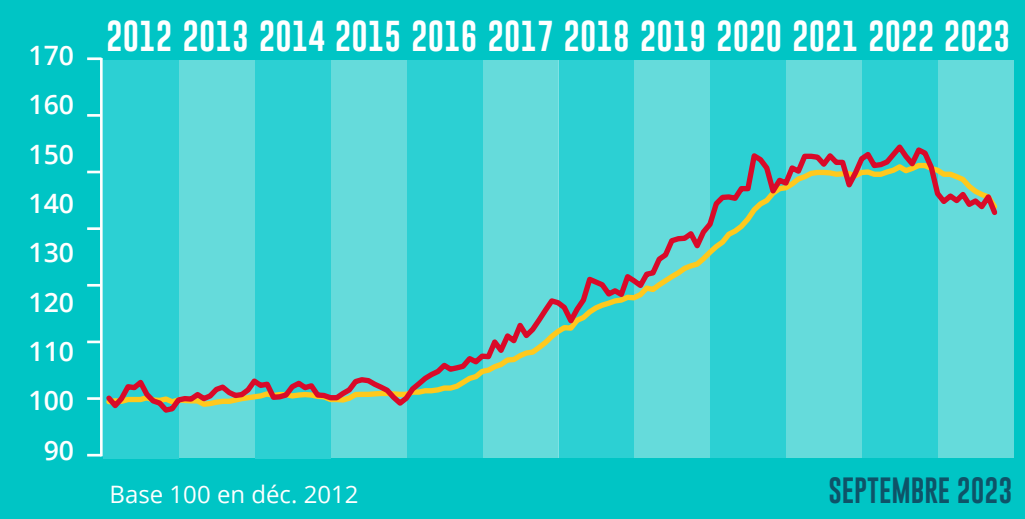
**5 040 €**  
 Affiché **-5,7%**    Signé **-6,1%**

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

	Prix/m <sup>2</sup> signé	Affiché	Signé
1	5 833 €	-6,0 %	-10,1 %
2	6 328 €	-4,5 %	-3,5 %
3	5 332 €	-6,4 %	-3,7 %
4	5 554 €	-6,1 %	-6,0 %
5	4 500 €	-7,4 %	-9,8 %
6	5 953 €	-5,0 %	-7,2 %
7	5 125 €	-6,4 %	-6,2 %
8	4 506 €	-2,1 %	-2,9 %
9	3 851 €	-4,4 %	-7,0 %



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



## RETOURS TERRAIN

“ Le marché est très ralenti, les acquereurs ont bien pris conscience que le marché s'était retourné et qu'ils avaient désormais la main. Moins d'acquéreurs, délais allongés, plus de négociation...”

*Violaine Serre*  
Conseiller iad France - Grenoble

“ Le marché immobilier en Gironde montre des signes de ralentissement en octobre, avec une forte baisse des ventes et peu, voire pas de visites. Les prix restent élevés, et certains vendeurs peuvent avoir du mal à intégrer que le marché a évolué, ce qui me demande beaucoup d'écoute et de suivi / conseils afin qu'ils ajustent les prix à la réalité du marché actuel.”

*Catherine Penard*  
Conseiller iad France - Bordeaux

“ Le marché de la vente ne semble pas encore prêt à corriger les prix à la baisse comme c'est le cas pour d'autres régions. Le marché de la location reste très tendu avec peu de biens disponibles et des prix toujours très élevés. Les acheteurs comme vendeurs semblent faire preuve d'attentisme : les acheteurs prennent le temps de la réflexion et visitent de nombreux biens avant de se positionner. La clientèle étrangère garde sa confiance pour la région et continue à se positionner tant pour l'achat que pour la location, particulièrement sur le segment du haut de gamme. A contrario, l'investissement locatif marque le pas.”

*François DE YRIGOYEN*  
Conseiller iad France - Nice

# LES PRIX DANS LES MÉTROPOLES

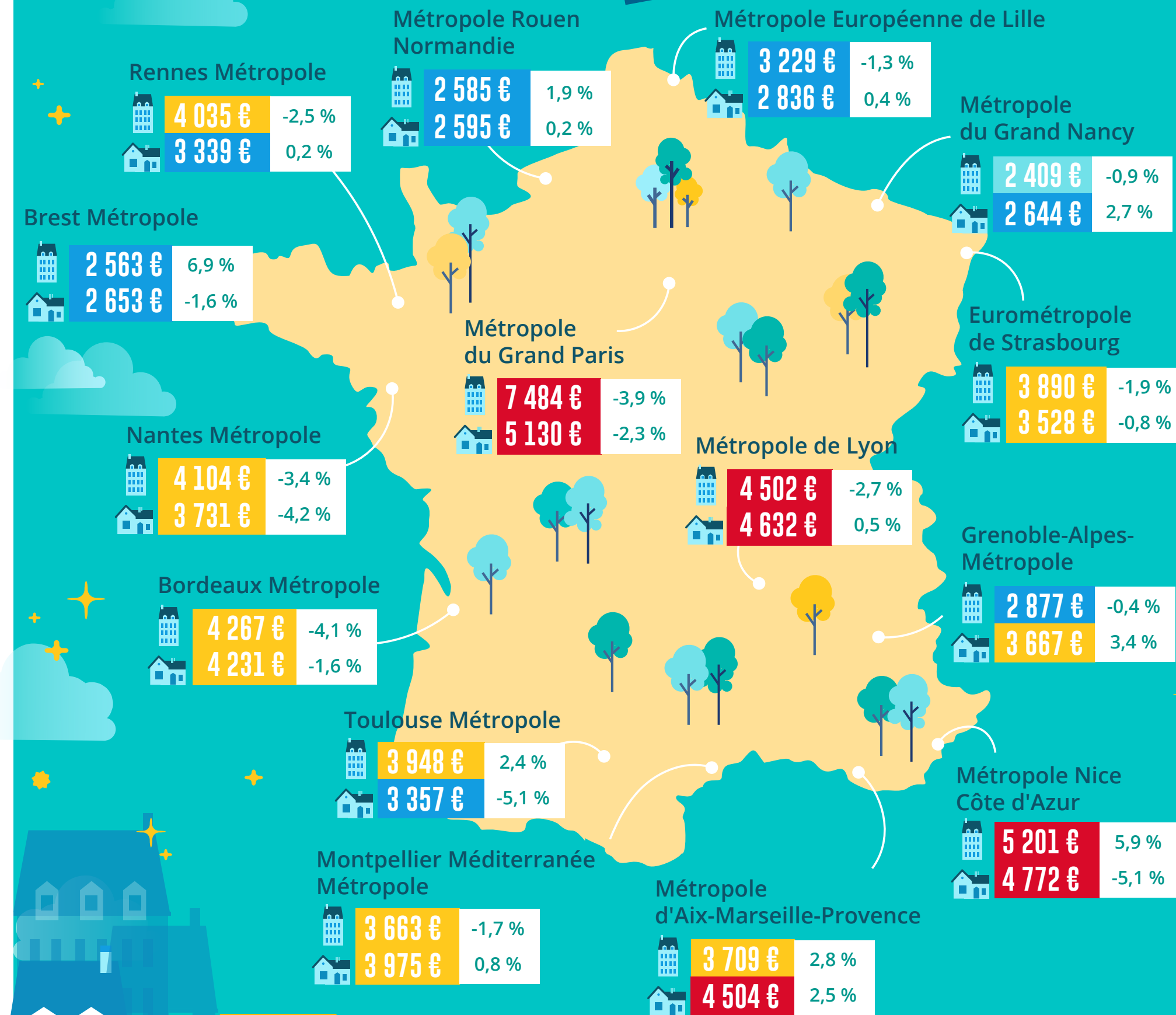
## PRESSION SUR LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS QUELQUES MÉTROPOLES

Avec l'accentuation de la récession, l'offre de biens disponibles à la vente se contracte dans la plupart des métropoles. Les déséquilibres de marché s'accroissent alors d'autant plus que le marché de la revente perd de sa fluidité : mais comme la demande bute sur la contrainte d'accès au crédit qui lui est imposée, les prix des appartements reculent sur les métropoles de Bordeaux, Lyon, Nantes, Paris et Rennes. La pression relative de la demande sur le marché des appartements persiste néanmoins dans quelques espaces métropolitains : la hausse des prix reste soutenue (de 5 à 6 % sur un an) sur les métropoles de Brest et de Nice, confirmant un déséquilibre souvent ancien d'un marché où l'offre est notoirement insuffisante au regard des projets de développement économique du territoire ou de l'attractivité du territoire. En outre, dans quelques métropoles les prix de la ville-centre restent inférieurs à ceux des communes périphériques, comme sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou restent nettement orientés à la hausse, comme sur Toulouse Métropole : les prix des appartements progressent alors sur l'ensemble de la métropole de 2 à 3 % sur un an.

Dans quelques rares métropoles, l'augmentation des prix des maisons se poursuit, mais à un rythme bien moins rapide que celui des appartements. Comme sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur celle du Grand Nancy ou de Grenoble-Alpes-Métropole : dans ces métropoles, le niveau des prix pratiqués est en effet souvent mieux supportable au regard des clientèles présentes sur le marché, aussi bien dans la ville-centre qu'en périphérie. Mais partout l'insuffisance de l'offre persiste au regard d'une demande même déprimée : les mouvements des prix en témoignent sur beaucoup de métropoles, alors que la préférence de la demande pour la maison individuelle reste vive (corollaire de la perte d'attractivité de l'habitat collectif), indépendamment des difficultés d'accès au crédit.

## LES PRIX DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

### DANS L'ANCIEN SUR 1 AN



### LÉGENDE

Métropole Prix/m² signé

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

APPARTEMENT PRIX / M² SIGNÉ SUR 1 AN  
 MAISON Évolution sur 1 an

# ÉVOLUTION DE LA MARGE DE NÉGOCIATION

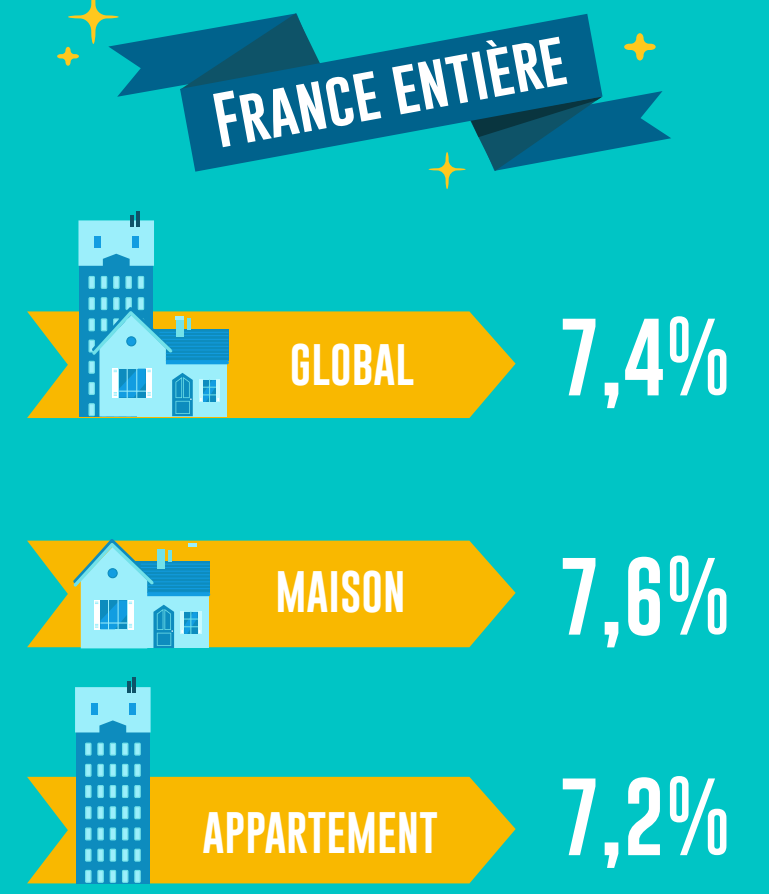
## LA HAUSSE SANS FIN DES MARGES DE NÉGOCIATION

Sur un marché qui se dégrade toujours, le niveau des marges de négociation augmente, bien au-delà des niveaux élevés constatés par le passé. En septembre, il s'est établi à 7.4 % pour l'ensemble du marché (+ 67 % sur un an). Une telle évolution se constate aussi bien sur le marché des appartements (+ 59 % sur un an, à 7.2 %) que sur celui des maisons (+ 73 % sur un an, à 7.6 %).

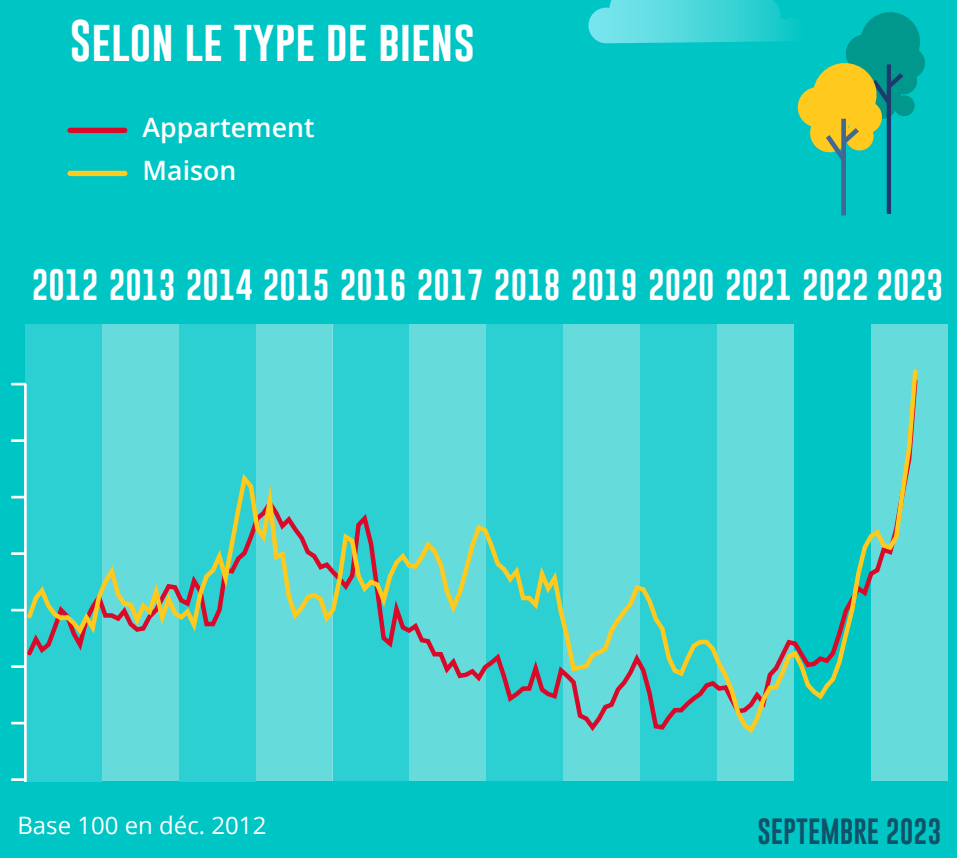
Depuis un an, les marges ont le plus progressé sur le marché des maisons de 4 pièces et moins (+ 81 % un an) : le resserrement de l'accès au crédit pénalise particulièrement les projets des candidats à la (primo) accession qui s'orientaient jusqu'à présent vers des biens financièrement accessibles et qui doivent maintenant obtenir une forte réfaction sur le prix (9 à 10 %) afin de réaliser leur projet. En revanche, les marges constatées sur les grandes maisons (6 pièces et plus) ont moins augmenté (+ 55 % 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.

Sur le marché des appartements de 2 à 5 pièces, la hausse des marges est assez comparable quelle que soit la taille des logements : après les fortes augmentations constatées en 2022, les évolutions sont moins rapides (+ 54 % sur un an). Pour les plus petits appartements, les marges progressent encore (+ 61 % sur un an) pour s'établir à près de 8 %, leur niveau le plus élevé observé depuis plus de 15 ans. Comme cela est aussi le cas sur les appartements de 6 pièces et plus (+ 78 % sur un an), pour des marges à plus de 11 %.

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

## NOUVELLE DÉGRADATION DE L'ACTIVITÉ EN SEPTEMBRE

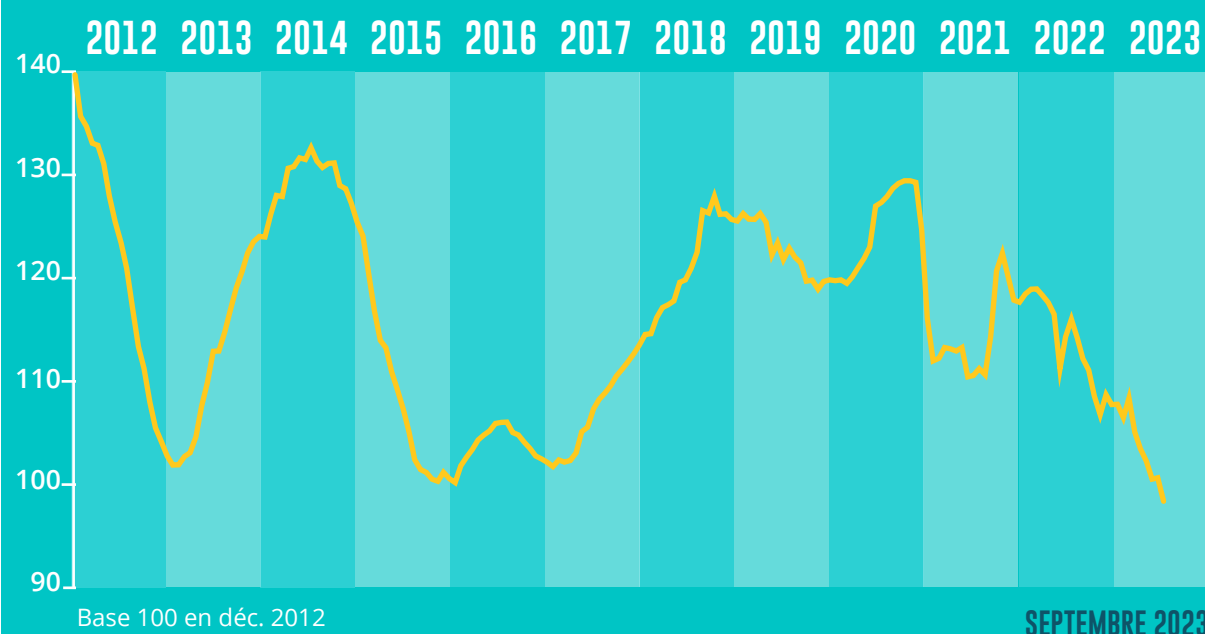
Le rebond des ventes de logements anciens constaté au début de l'été n'était qu'une courte embellie. En septembre, la demande des particuliers s'est de nouveau contractée : les taux des crédits ont connu une nouvelle progression et le rationnement de l'accès au crédit instauré par la Banque de France n'a pas permis au marché de l'ancien de sortir du marasme. Pourtant, l'offre bancaire frémit, après deux années d'une descente aux enfers qui a plongé le marché des crédits immobiliers dans sa pire récession depuis longtemps.

Mais en septembre, la demande de logements anciens a rechuté. Habituellement, après un mois d'août qui est le moins dynamique de l'année, les ventes se redressent à la rentrée : en moyenne et sur longue période, l'activité progresse de 20.5 % sur un mois ; et même en 2022, alors que le marché s'enfonçait dans la récession, les ventes s'étaient élevées de 11.8 %. Cette année, après avoir fait montre d'une résistance exceptionnelle en août, les achats ont dévié en septembre : - 21.4 %, les conduisant à leur point le plus bas de ces 20 dernières années.

Ainsi, l'activité enregistrée sur les 9 premiers mois de 2023 est de 12.4 % inférieure à celle de 2022 et de 29.6 % moindre que celle de la période correspondante de 2019, avant la mise en œuvre du rationnement du crédit.

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

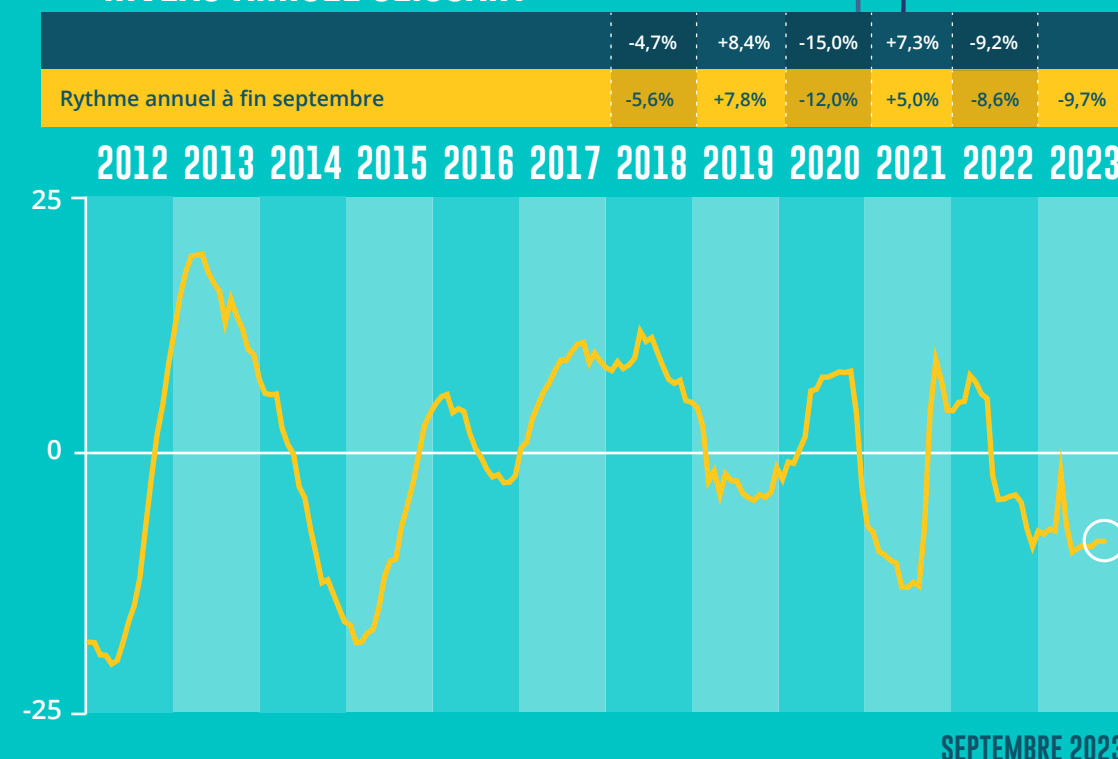
#### NIVEAU ANNUEL GLISSANT



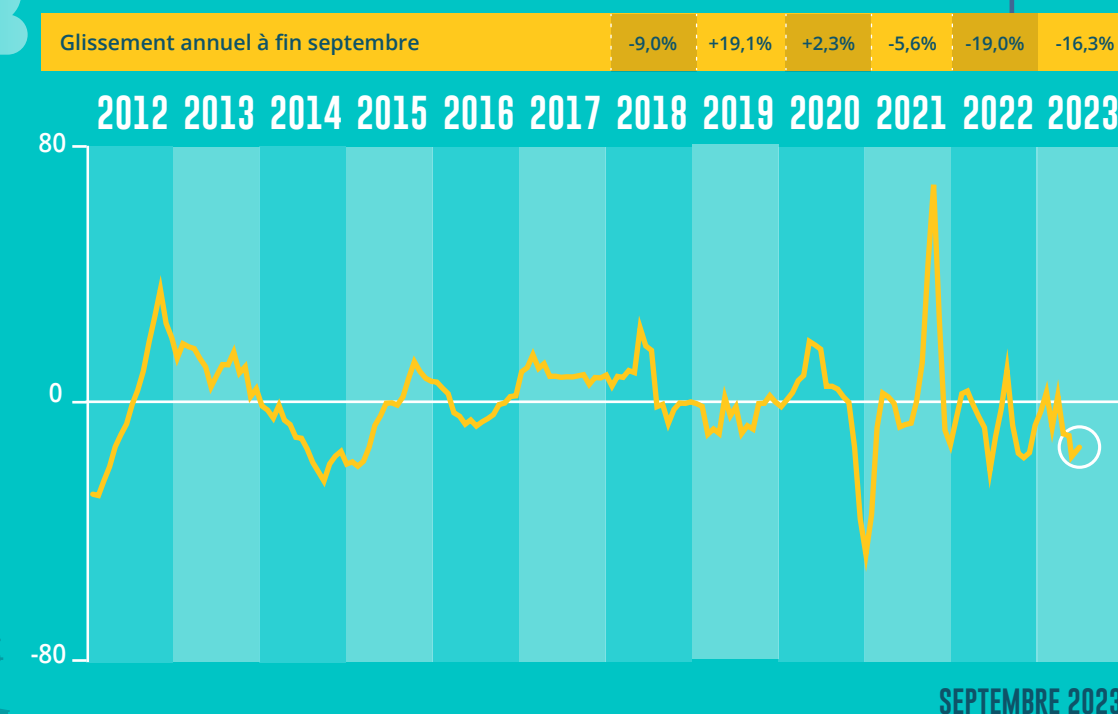
Baromètre LPI - iad - Octobre 2023

### 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

## LE GRAND ÉCART ENTRE LES RÉGIONS

Depuis le début de l'année, et en dépit de l'embellie du début de l'été, les ventes de logements anciens à des particuliers ont baissé de 12,4 %, France entière. Pourtant, l'activité mesurée sur les 9 premiers mois de 2023, en glissement annuel, n'a pas évolué d'une manière comparable entre toutes les régions.

Comme cela se constate depuis le début de l'année, les ventes n'ont pas reculé en Bourgogne et en Champagne-Ardenne : elles ont même cru de quelques petits pourcents, sur un an. Et elles n'ont que très faiblement reculé (de 1 à 2 %) en Auvergne, en Franche Comté et en Lorraine. Dans ces régions, le niveau des prix pratiqués reste bas (voire souvent très bas par comparaison avec les prix des grandes métropoles de Province). La demande peut donc réaliser ses projets d'achat, même dans des conditions économiques qui sont loin d'être les meilleures. Elle peut ainsi, beaucoup plus facilement qu'ailleurs répondre aux exigences d'un apport personnel élevé imposées par la Banque de France, surtout lorsque l'offre de crédits a pu s'adapter aux nouvelles contraintes de taux d'effort.

Dans quelques régions où le niveau des prix reste soutenable compte tenu des exigences d'apport personnel (Limousin, Nord-Pas de Calais ou Picardie), le repli des ventes est limité (de l'ordre de 5 % sur un an) : la demande s'est adaptée (moins surface, délocalisation, ...).

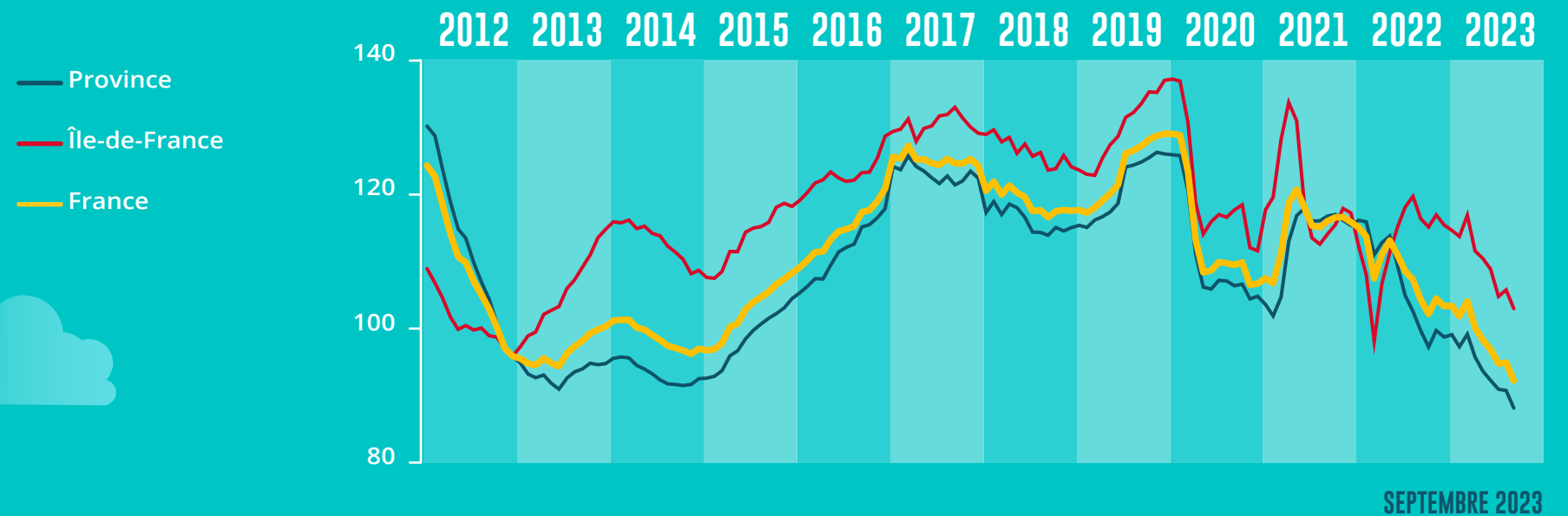
Ailleurs, l'activité chute de 10 à 15 % sur un an : le niveau des prix pratiqués n'a souvent que lentement reculé, écartant du marché ceux des candidats à un achat dont l'apport personnel est devenu insuffisant au regard des contraintes imposées.

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

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

### NIVEAU ANNUEL GLISSANT

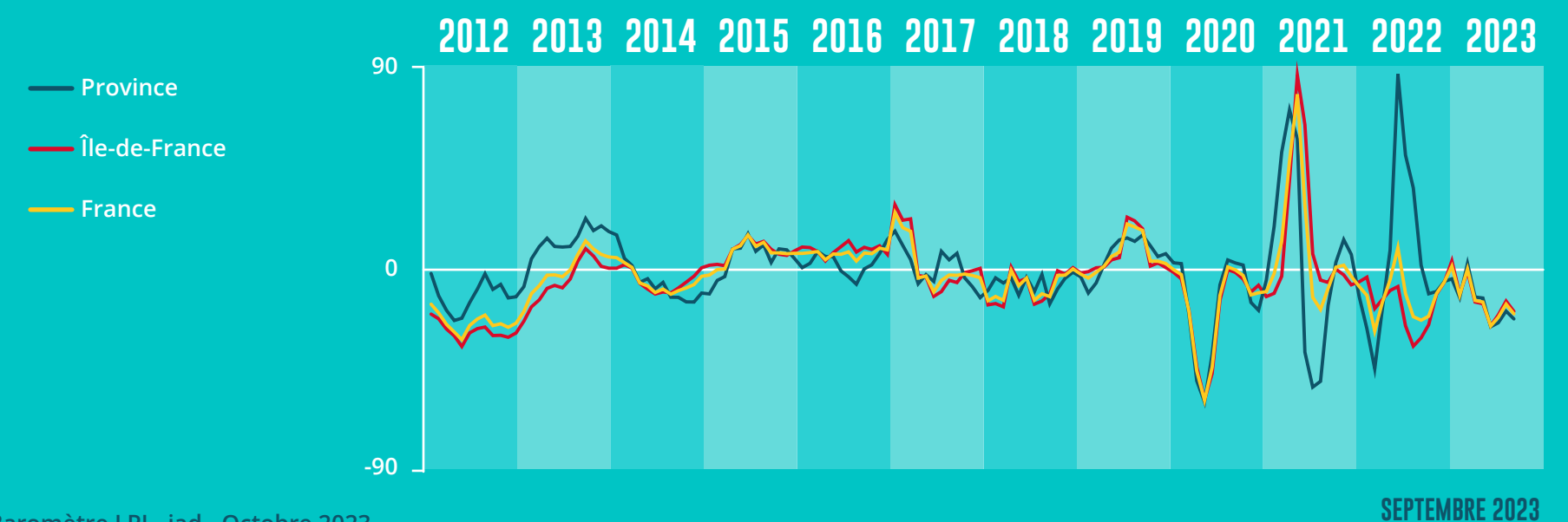
IDF	Variation annuelle	-3,4%	+8,9%	-16,2%	+4,3%	-1,3%
	Rythme annuel à fin septembre	-6,1%	+6,9%	-10,3%	-2,6%	+1,7%
PROVINCE	Variation annuelle	-5,2%	+8,1%	-14,5%	+8,5%	-12,3%
	Rythme annuel à fin septembre	-5,3%	+8,2%	-12,8%	+8,2%	-12,5%



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

### NIVEAU TRIMESTRIEL GLISSANT

IDF	Glissement annuel à fin septembre	-12,1%	+17,1%	+5,3%	-12,8%	+4,3%	-18,5%
PROVINCE	Glissement annuel à fin septembre	-7,9%	+19,8%	+1,3%	-3,0%	-26,5%	-15,3%



## 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



